

RÈGLEMENT
PORTANT DÉLIMITATION, PLANS DE COORDINATION
ET RÈGLEMENT PARTICULIER D'URBANISME,
DE CONSTRUCTION ET DE VOIRIE
DU QUARTIER ORDONNANCÉ DE LA GARE

RU-GAR-V3D

Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 15.627
du 13 janvier 2003, modifiée

Annexe à l'Ordonnance Souveraine n° 16
du 10 mai 2005

ANNEXE AU "JOURNAL DE MONACO" n° 7.705
DU 27 MAI 2005

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au Quartier Ordonné de la Gare, défini par l'article 12 (annexe n° 3) de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

ART. 2.

Rappel des limites du Quartier Ordonné

Le Quartier Ordonné de la Gare, figurant au plan de zonage joint à l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est délimité par :

- la frontière franco-monégasque comprise entre l'immeuble le Thalès et le cimetière de Monaco,

- le cimetière de Monaco (façade orientée sur le boulevard Charles III),

- la limite parcellaire Ouest du n° 5, boulevard Charles III et du parking adjacent,

- l'escalier des Salines, emprise de l'escalier comprise, puis l'axe de l'avenue Pasteur depuis le sommet de l'escalier des Salines jusqu'à la falaise du Jardin Exotique,

- l'arête supérieure de la falaise du Jardin Exotique,

- la limite parcellaire entre le n° 1, boulevard Rainier III et le n° 18, rue Plati,

- l'axe de la rue Plati, entre le n° 18 et le n° 5, prolongé par une droite reliant ce point à la limite d'emprise du boulevard Rainier III la plus proche,

- le boulevard Rainier III, emprise du boulevard comprise, entre ce point et le n° 11b,

- le carrefour du Castelleretto, emprise du carrefour comprise,

- l'escalier du Castelleretto, emprise de l'escalier comprise,

- l'axe de la rue des Agaves puis l'axe de la rue Louis Auréglija jusqu'au droit de l'escalier Sainte-Dévote, prolongé par une ligne joignant perpendiculairement cette voie à l'axe de la bretelle Auréglija,

- l'axe de la bretelle elle-même jusqu'à l'angle Nord du Panorama,

- une droite, parallèle à la façade du Panorama, joignant ce dernier point à l'axe de la rue Grimaldi,

- l'axe de la rue Grimaldi puis l'axe du boulevard Charles III jusqu'à la place du Canton,

- la place du Canton, emprise de la place comprise,

- les Terrasses de Fontvieille, couverture de l'avenue de Fontvieille comprise,

- la section de l'avenue de Fontvieille parallèle à l'actuel boulevard Charles III, emprise de l'avenue comprise,

- la façade Ouest de l'immeuble de la S.M.A., la rampe d'accès au parking du Lumigean, la façade Ouest du Lumigean et du Thalès.

ART. 3.

Division du Quartier Ordonné en zones

Le Quartier Ordonné de la Gare est divisé en cinq zones, figurant au plan de zonage n° PU-ZQ-GAR-D2, joint au présent règlement :

a) la Zone n° 1, dite zone « Charles III - Pasteur », est délimitée par la frontière franco-monégasque, le cimetière de Monaco, la limite parcellaire Ouest du n° 5, boulevard Charles III et du parking adjacent, l'escalier des Salines, emprise de l'escalier comprise, l'axe de l'avenue Pasteur depuis le sommet de l'escalier des Salines jusqu'à la falaise du Jardin Exotique, l'arête supérieure de la falaise du Jardin Exotique, la perpendiculaire au boulevard Rainier III prise au droit du tunnel vers la Moyenne Corniche, les Terrasses de Fontvieille, couverture de l'avenue de Fontvieille comprise, la section de l'avenue de Fontvieille parallèle à l'actuel boulevard Charles III, emprise de l'avenue comprise, ainsi que par la façade Ouest de l'immeuble de la Société Monégasque d'Assainissement, la rampe d'accès au parking du Lumigean, la façade Ouest du Lumigean et du Thalès ;

b) la Zone n° 2, dite « Canton - Rainier III - Prince-Pierre », est délimitée par la perpendiculaire au boulevard Rainier III prise au droit du tunnel vers la Moyenne Corniche, l'arête supérieure de la falaise du Jardin Exotique, la limite parcellaire entre le n° 1, boulevard Rainier III et le n° 18, rue Plati, l'axe de la rue Plati, entre le n° 18 et le n° 5, prolongé par une droite reliant ce point à la limite d'emprise du boulevard Rainier III la plus proche, le boulevard Rainier III, emprise du boulevard comprise, entre ce

point et le n° 9, dans le prolongement de l'axe de l'avenue Prince Pierre, une droite reliant ce dernier point à l'intersection de l'axe de l'avenue Prince Pierre et de celui de la rue de la Colle, l'axe de la rue de la Colle, la place du Canton, emprise de la place comprise, les Terrasses de Fontvieille, couverture de l'avenue de Fontvieille comprise jusqu'à la perpendiculaire au boulevard Rainier III prise au droit du tunnel vers la moyenne corniche ;

c) la Zone n° 3, dite « du Rocher », est délimitée par la place du Canton, l'axe de la rue de la Colle, l'axe de la partie de l'avenue Prince-Pierre comprise entre la rue de la Colle et le boulevard Charles III et l'axe du boulevard Charles III jusqu'à la place du Canton ;

d) la Zone n° 4, dite « Castelleretto - Turbie », est délimitée par l'axe de l'avenue Prince-Pierre entre son intersection avec la rue Grimaldi et son intersection avec la rue de la Colle, une droite s'inscrivant dans le prolongement de l'axe de l'avenue Prince Pierre, reliant ce dernier point à la limite opposée du boulevard Rainier III au droit du n° 9 du dit boulevard, le boulevard Rainier III, emprise du boulevard comprise, jusqu'au carrefour du Castelleretto, le carrefour du Castelleretto, emprise du carrefour comprise, l'escalier du Castelleretto, emprise de l'escalier comprise, prolongé par une droite parallèle aux façades Nord des n° 15, rue Grimaldi et 16, rue de la Turbie et d'une longueur de 33 mètres à partir du pied de l'escalier du Castelleretto, puis par une deuxième droite perpendiculaire à la première, d'une longueur de 25 mètres, enfin par une troisième droite, parallèle à l'alignement des constructions implantées côté Nord de la rue Suffren Raymond, reliant l'extrémité de la précédente à l'axe de la rue Grimaldi, l'axe de la rue Grimaldi, entre ce dernier point et l'axe de l'avenue Prince-Pierre ;

e) la Zone n° 5, dite « Aurégia - Grimaldi », est délimitée par la limite de la zone n° 4, l'axe de la rue des Agaves, l'axe de la rue Louis Aurégia jusqu'au droit de l'escalier Sainte-Dévote, une ligne joignant perpendiculairement cette voie à l'axe de la bretelle Aurégia, l'axe de la bretelle elle-même jusqu'à l'angle Nord du Panorama, une droite, parallèle à la façade du Panorama, joignant ce dernier point à l'axe de la rue Grimaldi, enfin, par l'axe de la rue Grimaldi jusqu'à la frontière avec la zone n° 4.

ART. 4.

Subdivision en îlots des zones du Quartier Ordonné

4.1 - Subdivision en îlots de la Zone n° 1, dite « Charles III - Pasteur » :

La Zone n° 1 est subdivisée en trois îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z1-GAR-D, joint au présent règlement :

a) l'îlot n° 1, délimité par la frontière franco-monégasque, le cimetière de Monaco, la limite parcellaire Ouest du n° 5, boulevard Charles III et du parking adjacent, l'emprise de la partie basse de l'escalier des Salines, une droite perpendiculaire au boulevard Charles III joignant l'angle de l'immeuble de la SMA au droit de l'avenue de Fontvieille, ainsi que par la façade Ouest de l'immeuble de la S.M.A., la rampe d'accès au parking du Lumigean, la façade Ouest du Lumigean et du Thalès ;

b) l'îlot n° 2, délimité par l'escalier des Salines, emprise de l'escalier comprise, l'axe de l'avenue Pasteur depuis le sommet de l'escalier des Salines jusqu'au virage situé en contre-bas du Jardin Exotique, une droite perpendiculaire au boulevard Rainier III jusqu'à un point situé à mi-Distance des axes des boulevard Rainier III et Charles III, une droite perpendiculaire à cette dernière et joignant la frontière entre l'îlot n° 1 et l'îlot n° 2 ;

c) l'îlot n° 3, délimité par l'axe de l'avenue Pasteur depuis la frontière avec l'îlot n° 2 jusqu'à la falaise du Jardin Exotique, l'arête supérieure de la falaise du Jardin Exotique, la perpendiculaire au boulevard Rainier III prise au droit du tunnel vers la Moyenne Corniche, les Terrasses de Fontvieille, couverture de l'avenue de Fontvieille comprise, la section de l'avenue de Fontvieille parallèle à l'actuel boulevard Charles III, emprise de l'avenue comprise, enfin, par la frontière avec les îlots n° 1 et 2.

4.2 - Subdivision en îlots de la Zone n° 2, dite « Canton - Rainier III - Prince-Pierre » :

La Zone n° 2 est subdivisée en deux îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z2-GAR-D1, joint au présent règlement :

a) l'îlot n° 1, délimité par la limite parcellaire entre le n° 1, boulevard Rainier III et le n° 18, rue Plati, l'axe de la rue Plati entre le n° 18 et le n° 5, prolongé par une droite reliant ce point à la limite d'emprise du boulevard Rainier III la plus proche, le boulevard Rainier III, emprise du boulevard non-comprise jusqu'à la limite parcellaire entre le n° 1, boulevard Rainier III et le n° 18, rue Plati ;

b) l'îlot n° 2, délimité par la perpendiculaire au boulevard Rainier III prise au droit du tunnel vers la Moyenne Corniche, l'arête supérieure de la falaise du Jardin Exotique, le boulevard Rainier III, emprise du

boulevard comprise, entre ce point et le n° 9, dans le prolongement de l'axe de l'avenue Prince Pierre, une droite reliant ce dernier point à l'intersection de l'axe de l'avenue Prince Pierre et de celui de la rue de la Colle, l'axe de la rue de la Colle, la place du Canton, emprise de la place comprise, les Terrasses de Fontvieille, couverture de l'avenue de Fontvieille comprise jusqu'à la perpendiculaire au boulevard Rainier III prise au droit du tunnel vers la moyenne corniche ;

4.3 - Subdivision en îlots de la Zone n° 3, dite « du Rocher » :

Sans objet.

4.4 - Subdivision en îlots de la Zone n° 4, dite « Castelleretto - Turbie » :

Sans objet.

4.5 - Subdivision en îlots de la Zone n° 5, dite « Aurégliia - Grimaldi » :

La Zone n° 5 est subdivisée en quatre îlots, figurant au plan de zonage n° PU-Z5-GAR-D1, joint au présent règlement :

a) l'îlot n° 1, délimité par l'alignement de la parcelle de l'immeuble cadastré n° 19 de la rue Grimaldi sur la rue Louis Aurégliia, la limite de fond des parcelles des immeubles cadastrés n° 19 à n° 37 sur la rue Grimaldi, jusqu'à la limite parcellaire comprise entre le n° 37, rue Grimaldi, d'une part, les n° 39 et 41 de la même rue, d'autre part, la limite parcellaire elle-même prolongée jusqu'à l'axe de la rue Grimaldi, enfin, par l'axe de la rue Grimaldi jusqu'au droit de la limite parcellaire marquant l'alignement du n° 19 de la rue Grimaldi sur la rue Louis Aurégliia ;

b) l'îlot n° 2, délimité par l'axe de la rue des Agaves, de la limite avec la Zone n° 4 jusqu'à son intersection avec la rue Louis Aurégliia, la limite de fond de parcelle des immeubles cadastrés sur la rue Louis Aurégliia et compris dans l'îlot n° 3 jusqu'au droit de l'angle Nord-Est du bâtiment cadastré n° 6, rue Louis Aurégliia, une droite joignant ce point à l'angle Sud-Ouest du bâtiment cadastré n° 39, rue Grimaldi, la limite de fond des parcelles des immeubles cadastrés n° 39 à n° 19 sur la rue Grimaldi prolongée par la limite parcellaire marquant l'alignement du n° 19 de la rue Grimaldi sur la rue Louis Aurégliia, enfin, par l'axe de la rue Grimaldi jusqu'à la limite avec la Zone n° 4 ;

c) l'îlot n° 3, délimité par l'axe de la rue Louis Aurégliia, au droit des parcelles cadastrées n° 16 à n° 6

de cette rue, la limite de fond de parcelle de ces mêmes immeubles cadastrés sur la rue Louis Aurégliia jusqu'au droit de l'angle Nord-Est du bâtiment cadastré n° 6, rue Louis Aurégliia, une droite ayant pour origine ce point et rejoignant l'axe de la rue Louis Aurégliia perpendiculairement à ce dernier ;

d) l'îlot n° 4, délimité par la limite parcellaire comprise entre le n° 37, rue Grimaldi, d'une part, les n° 39 et 41 de la même rue, d'autre part, la limite de fond de parcelle du bâtiment cadastré n° 39, rue Grimaldi jusqu'à l'angle Sud-Ouest de ce bâtiment, une droite ayant pour origine ce point et rejoignant l'axe de la rue Louis Aurégliia perpendiculairement à ce dernier, l'axe de la rue Louis Aurégliia jusqu'au droit de l'escalier Sainte-Dévote, une ligne joignant perpendiculairement cette voie à l'axe de la bretelle Aurégliia, l'axe de la bretelle elle-même jusqu'à l'angle Nord du Panorama, une droite, parallèle à la façade du Panorama, joignant ce dernier point à l'axe de la rue Grimaldi, l'axe de la rue Grimaldi jusqu'à la frontière avec l'îlot n° 1.

ART. 5.

Définition des termes employés dans le présent règlement

- Alignement : Limite de fait entre le Domaine Public et les propriétés privées ou limite future résultant de la mise à l'alignement en application de l'article 6 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

- Avancée : Partie du nu de la façade qui dépasse légèrement une ligne, autre qu'un alignement, imposée pour l'implantation des bâtiments (exemples : ligne d'accroche de bâtiment, limite d'emprise maximale de construction).

- Avant-corps : Partie de bâtiment en avancée par rapport au nu de la façade.

- Axe de voie : Ligne passant à égale distance des alignements (cf. définition) ou des limites d'emprise de fait des voies privées.

- Bâtiment : Partie du volume d'une construction (cf. définition) édifée au-dessus du terrain reconstitué au terme de l'opération.

- Construction : Ouvrages, installations, immeubles dont la réalisation consiste à ériger un volume en superstructure ou en infrastructure.

- Construction à usage d'équipement collectif : Construction (cf. définition) qui permet d'assurer à la population et aux entreprises des services collectifs : équipement scolaire ou pré-scolaire, sanitaire et hospitalier, sportif ; lieu de culte ; salles d'expositions, de réunions, de spectacles ; locaux associatifs ; bibliothèque, médiathèque ; administration et service public, etc. Un équipement collectif peut être privé.

- Décrochement : Partie du nu de la façade légèrement en retrait d'une ligne imposée pour l'implantation des bâtiments (exemples : ligne d'accroche de bâtiment, limite d'emprise maximale de construction, alignement).

- Emprise au sol : Projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment sur le terrain reconstitué. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

- Emprise publique : Espace public qui ne peut être qualifié de voies : parking de surface, place, jardin public, etc.

- Limite séparative menant aux voies : Limite latérale d'un terrain privé qui coupe en un point la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique (cf. définition).

- Limite séparative de fond de parcelle : Limite d'un terrain privé qui n'a aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- Loggia : Balcon couvert et en retrait par rapport à l'emprise au sol. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'indice de construction.

- Oriel ou Bow-window : Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur l'emprise au sol.

- Renfoncement : Partie de bâtiment en retrait par rapport au nu de la façade.

- Saillie : Tout élément qui est au-delà de l'emprise au sol.

- Surface de plancher : Somme des surfaces de tous les niveaux d'un bâtiment (cf. définition), épaisseur de tous les murs incluse, dont sont exclus les terrasses non couvertes, les loggias, les prolongements extérieurs de niveaux (coursives, balcons, avancées de toitures, etc.), les circulations publiques, les vides (escaliers, ascenseurs, etc.).

- Terrain naturel : Terrain en place à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire ou de l'Accord Préalable.

- Voie publique : Partie du Domaine Public destinée aux déplacements tous modes des personnes, quelle que soit sa fonction : route, voie piétonne ou cyclable, site propre de transport en commun, escalier, etc. Le stationnement le long d'une voie, ainsi que les trottoirs et plantations associées font partie de la voie.

- Voie ouverte à la circulation générale : Voie publique ou privée ouverte au libre déplacement des personnes, quel que soit son statut ou sa fonction.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 1

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ILLOT N° 1 DE LA ZONE N° 1

ART. PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 1 du Quartier Ordonné de la Gare, délimité par l'article 4.1 « a » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'activités de production et de recherche-développement ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage de bureaux et de services, à condition de ne pas affecter à cette fonction plus de 20 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans l'Ilot ;

- les locaux à usage d'activités commerciales et d'entrepôts commerciaux, à condition d'être implantés en rez-de-chaussée des bâtiments ou en infrastructure ;

- les constructions à usage de stationnement, d'activités logistiques, de stockage, de tri de déchets, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

*Implantation des constructions
par rapport aux voies et emprises publiques*

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 4.

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Non réglementée.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 20 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, sont applicables.

CHAPITRE 2

*DISPOSITIONS APPLICABLES
A L'ILOT N° 2 DE LA ZONE N° 1*

ART. PREMIER.

*Champ d'application territorial
et documents de référence*

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 1 du Quartier Ordonné de la Gare, délimité par l'article 4.1 « b » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination définissant graphiquement, en appui au règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 2, joints au présent règlement, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z1-I2-D2 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z1-I2-D2 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z1-I2-D2 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z1-I2-D1 ;

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage de bureaux et de services, à condition de ne pas affecter à cette fonction plus de 30 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans l'Ilot ;

- les locaux à usage d'activités commerciales, à condition d'être implantés en rez-de-chaussée des bâtiments ou en infrastructure des constructions ;

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

2.3 - Dans tous les cas, une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z1-I2-D2.

ART. 3.

*Implantation des constructions**par rapport aux voies et emprises publiques*

3.1 - Implantation des constructions par rapport à l'avenue Pasteur :

3.1.1 - Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z1-I2-D2, ou en retrait de cette limite, pour tous ses niveaux.

3.1.2 - Les bâtiment doivent être implantés dans le respect des « limites d'ensemble bâti de même hauteur », figurant sur ce même plan.

3.1.3 - Les parties de constructions édifiées sous le niveau de l'avenue Pasteur, pris, en tout point, au droit de la construction, peuvent être implantées jusque sur « la limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou

de l'emprise publique adjacente », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z1-I2-D2.

3.2 - Implantation des constructions par rapport à la voie publique à créer correspondant au boulevard Rainier III modifié :

3.2.1 - Les bâtiments sont implantés en surplomb de la voie publique à créer. Pour cela, toute construction doit comprendre un volume non bâti entre les cotes + 21,50 mètres NGM et +28,95 mètres NGM, d'une largeur égale à « l'emprise de la voie publique à créer », figurant aux plans de coordination n° PU-C2-GAR-Z1-I2-D2, n° PU-C3-GAR-Z1-I2-D2 et n° PU-C4-GAR-Z1-I2-D1.

3.2.2 - Chaque construction doit être solidaire du tronçon de voie publique à créer correspondant, la construction et le tronçon de voie publique correspondant devant être réalisés simultanément.

3.2.3 - La dalle supérieure du niveau situé sous la voie publique à créer doit pouvoir supporter le trafic de véhicules ou d'engins, susceptible de transiter ou stationner sur cette voie.

3.3 - Implantation des constructions en saillie sur voies et emprises publiques :

3.3.1 - Les constructions en saillie sur voies et emprises publiques, figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z1-I2-D2, sont obligatoirement réalisées.

3.3.2 - La cote du plancher bas de ces constructions en saillie sur voies et emprises publiques ne doit pas être inférieure à + 28,95 mètres NGM.

3.3.2 - Les constructions doivent être implantées sur la « limite d'emprise maximale de la projection au sol des constructions en saillie sur voies et emprises publiques », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z1-I2-D2, dans le respect des « limites d'ensemble bâti de même hauteur », figurant sur ce même plan.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques :

3.4.1 - Tout bâtiment, saillies comprises, peut être implanté sur la « limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z1-I2-D2, ou en retrait de cette limite, dans le respect des « limites d'ensemble bâti de même hauteur », figurant sur ce même plan.

3.4.2 - Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés jusque sur « la limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z1-I2-D2. En l'absence de cette dernière, « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant sur ce même plan, s'y substitue.

3.5 - Tolérance - Dérogations :

3.5.1 - Une tolérance de plus ou moins un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques figurant aux plans de coordination.

Par ailleurs, les nivellements des voies figurant aux plans sont indicatifs et seront arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

3.5.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer :

- sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques et excèderaient la tolérance sus-indiquée ;

- sur l'importance des retraits et des saillies qui pourraient être aménagés dans les façades des constructions.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies :

4.1.1 - Tout bâtiment doit être implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

4.1.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques, ainsi que par la configuration des parcelles ou des constructions avoisinantes.

4.2 - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Sans objet.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

6.1.1 - Le niveau fini de la terrasse de couverture des bâtiments est défini par les cotes figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z1-I2-D2, délimitant les « ensembles bâtis de même hauteur ».

6.1.2 - Ces cotes peuvent être, selon le cas, maximales ou obligatoires conformément au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z1-I2-D2.

6.1.3 - Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Cependant, une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise sur ces cotes.

6.1.4 - Les cotes obligatoires ne sont pas opposables aux aménagements permettant les circulations piétonnes (escaliers).

6.2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, cette cote est sans objet.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent règlement et du Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z1-I2-D2.

7.2 - Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Toitures :

8.1.1 - La couverture supérieure des bâtiments doit être traitée en terrasse-jardin. Elle doit recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardi-

nières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante. Les aménagements paysagers des terrasses-jardin doivent minimiser l'impact des édicules.

8.1.2 - Les saillies de toiture sur les voies et emprises publiques sont interdites.

8.2 - Edicules : Les édicules techniques nécessaires aux besoins de la construction sont admis au-dessus du niveau de la terrasse, dans les conditions prévues à l'article 20 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, susvisée.

8.3 - Façades :

8.3.1 - Les balcons non fermés, ainsi que les oriels sont autorisés sur l'avenue Pasteur dans les conditions prévues aux articles 27 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

8.3.2 - Les saillies de façades sur les autres voies et emprises publiques sont interdites.

8.3.3 - Des saillies de façade sur les parties privatives, grevées ou non d'une servitude d'usage public, sont autorisées à partir du troisième étage. Elles sont, au plus, égales à 3 mètres.

8.3.4 - Aucune modification, transformation ou adjonction ayant pour conséquence la fermeture en façade de loggias ou balcons n'est admise.

8.4 - Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le traitement des saillies et des couvertures des constructions.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses Circulations publiques et accès

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnes et les terrasses doivent être en permanence maintenues en parfait état d'entretien et de propreté.

9.1.2 - Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée par des sujets de même origine ou de même essence ; en cas de changement,

une autorisation nouvelle doit être sollicitée auprès du Service de l'Aménagement Urbain.

9.1.3 - Toute dégradation de revêtement des sols des terrasses, circulations piétonnes, doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.2 - Aménagement des terrasses de couverture : Les aménagements paysagers réalisés en terrasse, conformément au plan n° PU-C3-GAR-Z1-I2-D2, doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dallés et des plantations, ces dernières représentant 50 % au minimum de la surface totale de la terrasse. Les plantations sont composées de pelouses, d'arbustes et d'arbres, la densité de ces derniers étant au minimum de 10 pour 1 000 m² de terrasse.

9.3 - Continuités piétonnes :

9.3.1 - Les aménagements paysagers réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z1-I2-D2, lorsqu'ils sont grevés d'une servitude d'usage public, conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z1-I2-D1, doivent comprendre une circulation piétonne publique assurant la liaison entre l'avenue Pasteur et l'escalier des Salines, d'une part, les emprises publiques situées le long de l'emprise réservée et la place Wurtemberg, d'autre part. Cette liaison doit être éclairée, la plus aisée possible et praticable par les personnes à mobilité réduite.

9.3.2 - Afin de faciliter la liaison susvisée, un ascenseur public doit être réalisé au droit de la place Wurtemberg, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z1-I2-D2, entre la couverture du troisième niveau de la construction située en saillie sur le Domaine Public et la place Wurtemberg.

9.4 - Voies et emprises publiques à créer :

Conformément aux plans de coordination, les voies et emprises publiques suivantes doivent être réalisées :

- une voie publique V2, correspondant au prolongement du boulevard du Larvotto (dorsale) ;

- une voie publique V3, correspondant à une emprise réservée ;

- l'emprise publique E8, correspondant à la continuité piétonne le long de l'avenue Pasteur ;

- l'emprise publique E9, correspondant à une placette ;

- l'emprise publique E10, correspondant à une liaison.

9.4.1 - La voie publique V2, correspondant au prolongement du boulevard du Larvotto (boulevard Rainier III modifié), doit être réalisée en application du Schéma Directeur d'Infrastructure, dans les conditions prévues à l'article 3.

9.4.2 - La voie publique V3 correspond à une emprise pour voie publique réservée. L'affectation définitive de cette voie sera définie au terme des études complémentaires relatives au Plan de Déplacements Urbains de la Principauté et en cohérence avec l'urbanisation du Quartier Ordonné de la Gare.

9.4.3 - Emprise publique E8 : Une continuité piétonne doit être assurée le long de l'avenue Pasteur en couverture des parties de constructions édifiées sous le niveau de l'avenue Pasteur dont l'implantation est prévue à l'article 3. Cette continuité piétonne a le statut de « passage public » conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z1-I2-D1.

9.4.4 - Emprise publique E9 (placette) : Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z1-I2-D2, une place doit être aménagée en cohérence avec les espaces libres de l'ensemble du Quartier Ordonné de la Gare. Une voie d'accès aux établissements d'activités doit être prévue sur cette placette : emprise publique E10.

9.5 - Accès :

9.5.1 - Conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z1-I2-D1, l'accès des véhicules aux sous-sol des constructions s'effectue par une rampe d'accès et une rampe de sortie situées entre le boulevard Rainier III modifié et l'avenue Pasteur. Le sens de circulation de cette entrée-sortie doit être identique à celui du couloir de circulation du boulevard Rainier III modifié, sur lequel elle prend naissance.

9.5.2 - En aucun cas, un accès direct à la construction depuis la place Wurtemberg ou l'emprise réservée n'est autorisé.

9.6 - Les nivellements des voies, emprises publiques et passages publics figurant aux plans de coordination sont indicatifs et seront arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire. Les emplacements du « passage public » et de la liaison mécanisée portés au document graphique étant des emplacements de principe, leur localisation exacte doit être définie dans le cadre de l'établissement du permis de construire.

9.7 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur la configuration et l'aménagement des couvertures des constructions, notamment sur :

- la définition et l'agencement de tout ou partie de la couverture des bâtiments grevée d'une servitude d'usage public conformément au plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z1-I2-D1 ;

- la nature du traitement mixte, partie dallage, partie plantation, les impératifs techniques et esthétiques qui en découlent et en particulier la hauteur des plantations, l'épaisseur de terre végétale, l'agencement du garde-corps, etc.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z1-I2-D2 indique les parcelles des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public ou les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opérations immobilières. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

Ce plan définit également les « périmètres de parcelles à remembrer pour réaliser une opération d'ensemble ».

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z1-I2-D1 définit les servitudes d'usage public, ainsi que les voies et passages publics, opposables et leur emprise :

- Terrasse de couverture grevée d'une servitude d'usage public.

- Continuités piétonnes et ascenseur public.

- Voie publique à créer correspondant au boulevard Rainier III modifié.

- Passage public à créer le long de l'avenue Pasteur.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES
A L'ILOT N° 3 DE LA ZONE N° 1

ARTICLE PREMIER.

Champ d'application territorial
et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 3 de la Zone n° 1 du Quartier Ordonné de la Gare, délimité par l'article 4.1 « c » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage de bureaux, de services et de recherche-développement ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage d'activités commerciales, à condition d'être implantés en rez-de-chaussée des bâtiments ou en infrastructure ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

Implantation des constructions
par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 4.

Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Non réglementée.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en

vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, sont applicables.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 2

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ILLOT N° 1 DE LA ZONE N° 2

ART. PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 1 de la Zone n° 2 du Quartier Ordonné de la Gare, délimité par l'article 4.2 « a » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 1, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z2-I1-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z2-I1-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z2-I1-D1.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces, services ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage de bureaux, à condition de ne pas affecter à cette fonction plus de 20 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans l'Ilot ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

2.3 - Dans tous les cas, une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1. A l'intérieur de ces opérations d'ensemble, la réalisation de bâtiments non contigus est autorisée.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1 - Cas particulier – n° 16, rue Plati :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du « volume bâti à conserver », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1, le bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière.

3.2 - Implantation des niveaux de sous-sol :

3.2.1 - Sous-sols des bâtiments implantés le long du boulevard Rainier III :

Les niveaux de sous-sol des bâtiments implantés sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant, le long du boulevard Rainier III, au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1, doivent être implantés sur ladite limite d'emprise obligatoire jusqu'à la cote + 27,00 mètres NGM. Les autres niveaux peuvent être implantés sur cette limite ou en retrait.

3.2.2 - Autres sous-sols :

Les autres sous-sols peuvent être implantés jusque sur « la limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1, ou, à défaut de ladite limite, jusqu'en limite de propriété.

3.3 - Cas particulier – Bâtiment « E1 » :

3.3.1 - Le premier niveau du bâtiment « E1 », saillies non comprises, doit être implanté sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions », lorsqu'elle figure au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1.

Les autres niveaux peuvent être implantés sur cette limite ou en retrait.

3.3.2 - En absence de « limite d'emprise obligatoire des constructions », le bâtiment peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1 ou en retrait de cette limite.

3.4 - Autres cas :

3.4.1 - Tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions », lorsqu'elle figure au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1.

3.4.2 - Toutefois, des décrochements ponctuels, d'une ampleur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité.

3.4.3 - En absence de « limite d'emprise obligatoire des constructions », tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1 ou en retrait de cette limite.

3.5 - Tolérance - Dérogations :

Une tolérance de plus ou moins un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1, soit respectée et que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

3.6 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer :

- sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques et excèderaient la tolérance sus-indiquée ;

- sur l'importance des décrochements.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Cas particulier – n° 16, rue Plati :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du « volume bâti à conserver », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1, le bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en

retrait de cette dernière. Dans ce cas, ce retrait ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

4.2 - Autres cas :

4.2.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies :

a) Tout bâtiment, saillies comprises, peut être implanté, sur la limite séparative, ou en retrait de cette limite.

b) Dans le cas où le bâtiment est implanté en retrait de cette limite :

- il doit être implanté à une distance de 2 mètres, au minimum, de cette limite ;

- à l'exception des angles de bâtiments, les ouvertures en vis à vis des pièces principales sont à éviter.

4.2.2 - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté, sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1 ou en retrait de cette limite.

4.2.3 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, sur une même parcelle :

Dans le cas d'implantation de bâtiments non contigus, les uns par rapport aux autres, à l'intérieur d'une « opération d'ensemble » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1, une distance de 4 mètres, au minimum, est exigée entre deux bâtiments, saillies comprises.

4.3 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques, ainsi que par la configuration des parcelles ou des constructions avoisinantes.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Cas particulier – n° 16, rue Plati :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du « volume bâti à conserver », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1, le bâtiment peut

atteindre, la hauteur maximale des bâtiments définie par la « cote maximale du niveau supérieur des bâtiments » figurant au dit Plan de Masse.

6.2 - Autres cas :

6.2.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

a) La hauteur maximale des bâtiments est définie par les « cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1.

b) Ces cotes représentent :

- le niveau de l'éégout du toit pour les bâtiments dont la « toiture tuile » est obligatoire au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z2-I1-D1 ;

- le niveau fini de la terrasse de couverture dans les autres cas.

c) Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise sur ces cotes.

6.2.2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces cotes sont sans objet.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - L'indice de construction, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent chapitre et du Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1.

7.2 - Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Cas particulier – n° 16, rue Plati :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du « volume bâti à conserver », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I1-D1, le vocabulaire architectural déjà utilisé doit être respecté.

8.2 - Cas particulier – n° 1, boulevard Rainier III :

8.2.1 - Le bâtiment cadastré n° 1, boulevard Rainier III figure au titre de « bâtiment conservé » au Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z2-I1-D. Les éléments suivants ne peuvent être ni démolis, ni modifiés :

- volumétrie de la construction ;

- forme de la toiture ;

- aspect extérieur de la façade donnant sur le boulevard Charles III (perçements, saillies, décors, modénatures, ferronneries, volets, etc.) ;

- l'ouverture de la totalité des ouvrants doit être conservée.

8.2.2 - En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée sous réserve de respecter la volumétrie et l'implantation actuelles, ainsi que l'esprit de l'aspect extérieur du bâtiment existant.

8.2.3 - Par dérogation à l'article 104 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, l'entretien, la réalisation d'ouvrages confortatifs et l'amélioration architecturale (y compris nouveaux percements sur les façades latérales) et le changement d'affectation sont autorisés dans le cadre des autres dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie.

8.3 - Cas particulier des sous-sols des bâtiments implantés le long du boulevard Rainier III :

Ces niveaux de sous-sol, implantés entre la cote actuelle du boulevard Rainier III et la cote + 27,00 mètres NGM, doivent être conçus pour pouvoir disposer d'une façade apparente sur la voie publique et être affectés à des locaux d'habitation ou commerciaux sur une profondeur de 8 mètres au minimum à compter de la façade. En conséquence :

- les « façades potentielles », implantées sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » doivent présenter les mêmes caractéristiques que les façades des bâtiments décrites au paragraphe suivant ;

- la hauteur libre minimale entre sol et plafond est fixée à 2,70 mètres.

8.4 - Autres cas :

8.4.1 - Façades des bâtiments implantées sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » :

a) Les façades ne doivent avoir qu'un aplomb. Toutefois, des renforcements et des avant-corps ponctuels et dont l'ampleur est limitée peuvent être autorisés.

b) Les balcons non fermés, les oriels (bow-windows), les auvents et les saillies de corniche ou de l'avant-toit sont autorisés dans les conditions prévues à l'article 3 du présent chapitre, ainsi qu'aux articles 27 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

c) Les loggias sont interdites.

d) A l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1.

e) Les percements doivent être à l'aplomb les uns des autres.

8.4.2 - Autres dispositions relatives aux bâtiments dont la « toiture tuile » est obligatoire, figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z2-I1-D1 :

a) L'aspect extérieur des bâtiments doit fortement s'inspirer du vocabulaire majoritairement employé par les constructions existantes en termes de styles, formes, décors, couleurs, éléments d'architecture, etc.

b) Couverture des bâtiments :

- Les couvertures doivent être à pentes, en tuiles rouge brique ; l'emploi de tout autre matériau est interdit.

- Les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans le quartier, avec un minimum de 25 % et un maximum de 35 %. Dans le cas de bâtiments accolés, les pentes de leur toiture doivent être identiques.

- Les édicules nécessaires aux besoins de la construction sont situés sous la toiture et ne doivent, en aucune manière, faire saillie sur celle-ci. Seuls les conduits d'aération et les souches de cheminées peuvent émerger de la toiture. Leur nombre et leurs dimensions doivent être limités au strict minimum.

8.4.3 - Autres dispositions relatives aux autres bâtiments :

La couverture des bâtiments doit être traitée en « espace mixte, partie dallage / partie verte », conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z2-I1-D1. Elle doit recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante.

8.5 - Dispositions architecturales :

Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le traitement des façades, des renforcements et avant-corps, des saillies et des couvertures des constructions.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnes, les emprises publiques et les terrasses doivent être en permanence maintenues en parfait état d'entretien et de propreté ; toute dégradation de revêtement doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.1.2 - Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée par des sujets de même origine ou de même essence ; en cas de changement, une autorisation nouvelle doit être sollicitée auprès du Service de l'Aménagement Urbain.

9.2 - Liaisons piétonnes :

9.2.1 - Des liaisons piétonnes de principe sont prévues au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z2-I1-D1. Ces liaisons doivent être éclairées, les plus aisées possible et praticables par les personnes à mobilité réduite.

9.2.2 - Les emplacements des « liaisons piétonnes » portées au document graphique étant des emplacements de principe, leur localisation exacte, ainsi que leur nivellement doivent être définis dans le cadre de l'établissement du permis de construire.

9.3 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.3.1 - Les aménagements paysagers réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z2-I1-D1, doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dallés et des plantations, ces dernières représentant 50% au minimum de la surface totale de la terrasse. Ces terrasses sont accessibles. L'accessibilité ne doit en aucun cas entraîner l'implantation d'une émergence en toiture.

9.3.2 - Toutefois, en terrasse d'un bâtiment scolaire, une cour de récréation peut être aménagée. Dans ce cas, les dallages peuvent représenter jusqu'à 100 % de la surface totale de la terrasse. De plus, cette dernière peut recevoir partiellement une couverture amovible (préau).

9.4 - Accès des véhicules aux parkings :

Deux accès directs aux parkings depuis les voies publiques existantes, au maximum, peuvent être réalisés pour l'ensemble du présent Ilot.

9.5 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur la nature des traitements et la localisation des « liaisons piétonnes », la définition et l'agencement de la couverture des bâtiments, ainsi que pour le traitement des voies et emprises publiques.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Périmètres à remembrer :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z2-I1-D définit les « périmètres de parcelles à remembrer pour réaliser une opération d'ensemble ».

10.2 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z2-I1-D indique les parcelles des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

10.3 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z2-I1-D1 définit une servitude d'usage public :

- liaisons piétonnes.

L'établissement de cette servitude est effectué par convention préalable à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

ART. 11.

Dispositions diverses

11.1 - Stationnement :

L'article 15 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est applicable.

Toutefois, la réalisation de stationnement sur la propriété n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations au regard de l'article 15 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession ou d'une location à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur le présent Ilot ;

- soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans un rayon de 200 mètres.

Le Comité Consultatif pour la Construction appréciera, conformément à l'article 15 de ladite ordonnance, le caractère dérogatoire de la proposition du pétitionnaire relative au stationnement.

11.2 - En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

A L'ILLOT N° 2 DE LA ZONE N° 2

ART. PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 2 du Quartier Ordonné de la Gare, délimité par l'article 4.2 « b » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 2, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z2-I2-D ;

- Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I2-D1 ;

- Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z2-I2-D1 ;

- Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z2-I2-D1.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces, services ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage de bureaux, à condition de ne pas affecter à cette fonction plus de 20 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans l'Ilot ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

2.3 - Dans tous les cas, une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I2-D1.

ART. 3.

*Implantation des constructions**par rapport aux voies et emprises publiques*

3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés à l'intérieur du périmètre défini par la « limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I2-D1.

3.2 - Implantation des bâtiments :

3.2.1 - A l'exception des retraits de fait, liés au respect des « cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I2-D1, tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur 90 % au minimum de « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant sur ledit Plan de Masse.

3.2.2 - Toutefois, des décrochements ponctuels, d'une ampleur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité.

3.2.3 - En absence de « limite d'emprise obligatoire des constructions », tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I2-D1 ou en retrait de cette limite.

3.3 - Cas particulier : Implantation des bâtiments en surplomb par rapport aux « emprises de voies publiques à créer » :

3.3.1 - Les bâtiments implantés en surplomb de « l'emprise des voies publiques à créer » V2, V8, V8bis et V9, figurant aux plans de coordination, doivent comprendre un volume non bâti, d'une largeur au moins égale à « l'emprise de voie publique à créer », et dégageant une hauteur libre de 5,00 m au minimum, comptée à partir des cotes de nivellement des voies portées aux plans de coordination.

3.3.2 - Toutefois, cette hauteur sera définitivement arrêtée lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

3.4 - Tolérance - Dérogations :

Une tolérance de plus ou moins un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I2-D1, soit respectée et que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

3.5 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer :

- sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques et excèderaient la tolérance sus-indiquée ;
- sur l'importance des décrochements.

ART. 4.

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

4.1 - Par rapport aux limites séparatives :

Sans objet.

4.2 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, sur une même parcelle :

4.2.1 - Sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I2-D1, les bâtiments doivent présenter un front continu.

4.2.2 - Non réglementée dans les autres cas.

4.3 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les implantations des constructions au regard du confort que ces dernières procurent aux appartements et locaux aménagés (éclairage, gestion des vis à vis, etc.).

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - Emprise au sol des bâtiments « E1 » et « E2 » :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain compris dans la limite de « l'opération d'ensemble » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I2-D1.

5.2 - Emprise au sol des autres bâtiments :

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

6.1.1 - La hauteur maximale des bâtiments est définie par les « cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I2-D1.

6.1.2 - Ces cotes représentent le niveau fini de la terrasse de couverture.

6.1.3 - Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise sur ces cotes.

6.2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces cotes sont sans objet.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - L'indice de construction, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent chapitre et du Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I2-D1.

7.2 - Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Façades des bâtiments implantées sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » :

8.1.1 - Les constructions doivent présenter un front bâti continu.

8.1.2 - A l'exception des retraits de fait, liés au respect des « cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I2-D1, les façades ne doivent avoir qu'un aplomb. Toutefois, des renforcements et des avant-corps ponctuels et dont l'ampleur est limitée peuvent être autorisés.

8.1.3 - Des saillies sont obligatoires, sous forme d'oriels largement vitrés, au niveau de la « partie de la façade destinée à recevoir les oriels obligatoires », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I2-D1 ; ces derniers doivent être réalisés sur cinq niveaux uniquement, à partir du 2^{ème} étage, jusqu'au 6^{ème} étage.

8.1.4 - Les loggias sont interdites.

8.1.5 - A l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1.

8.1.6 - Les percements doivent être à l'aplomb les uns des autres.

8.2 - Les autres façades doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, sans disparité de styles.

8.3 - Couverture des bâtiments :

La couverture des bâtiments doit être traitée en « espace mixte, partie dallage / partie verte », conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z2-I2-D1. Elle doit recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante.

8.4 - Dispositions architecturales :

Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction,

après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le traitement des façades, des renforcements et avant-corps, des saillies et des couvertures des constructions.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnes, les emprises publiques, les espaces grevés de servitudes d'usage public et les terrasses doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté ; toute dégradation de revêtement doit être réparée dans les délais les plus brefs

9.1.2 - Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée par des sujets de même origine ou de même essence ; en cas de changement, une autorisation nouvelle doit être sollicitée auprès du Service de l'Aménagement Urbain.

9.2 - Voies et emprises publiques à créer :

Conformément aux plans de coordination, les voies et emprises publiques suivantes doivent être réalisées :

- une voie publique V2, correspondant au prolongement du boulevard du Larvotto et à la liaison avec le giratoire Canton ;

- une voie publique V3, correspondant à une emprise réservée ;

- une voie publique V6, correspondant au nouveau positionnement de l'avenue Prince Pierre ;

- les voies publiques V8 et V8bis, correspondant aux raccordements du tunnel de sortie de Fontvieille sur le prolongement du boulevard du Larvotto ;

- une voie publique V9, correspondant au raccordement du boulevard du Larvotto sur l'avenue de Fontvieille ;

- les voies publiques V10 et V10bis, correspondant aux liaisons entre le giratoire de la place Canton et le prolongement du boulevard du Larvotto ;

- la voie publique V11 correspondant au giratoire Canton ;

- l'emprise publique E4, correspondant à une liaison piétonne ;

- l'emprise publique E5, correspondant aux espaces publics libres de bâtiments et de voies ;

- l'emprise publique E6, correspondant à la section du boulevard Rainier III dont le statut évolue.

Les nivellements des voies et emprises publiques figurant aux plans de coordination sont indicatifs et seront arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

9.2.1 - Les voies publiques V2, V8 et V8bis, V9, V10 et V10bis, ainsi que V11, correspondant au prolongement du boulevard du Larvotto et aux infrastructures de liaison avec le réseau de voirie existant, doivent être réalisées en application du Schéma Directeur d'Infrastructures.

9.2.2 - La voie publique V3 correspond à une emprise pour voie publique réservée. L'affectation définitive de cette voie sera définie au terme des études complémentaires relatives au Plan de Déplacements Urbains de la Principauté et en cohérence avec l'urbanisation du Quartier Ordonné de la Gare.

9.2.3 - La voie publique V6, correspondant au nouveau positionnement de l'avenue Prince Pierre, doit faire l'objet, dans son ensemble, d'un traitement qui s'inspire des ambitions du Plan de Déplacements Urbains (reconquête et requalification des espaces publics dans le cadre de la réduction des flux automobiles), en cohérence avec la charte des espaces publics en cours d'élaboration et le traitement d'ensemble des espaces libres du Quartier Ordonné de la Gare.

9.2.4 - Les emprises publiques E4, E5 et E6 doivent comprendre un traitement d'accompagnement dont les principes seront définis (cotes, revêtement, etc.) en cohérence avec les espaces libres de l'ensemble du Quartier Ordonné de la Gare. Elles doivent être éclairées et praticables par les personnes à mobilité réduite.

a) L'emprise publique E4 est une liaison piétonne qui doit être aménagée entre l'avenue Prince Pierre et le Parc Canton.

b) L'emprise publique E5 est un espace piéton non linéaire qui s'inscrit en relation avec le cheminement piéton E4 qui traverse l'opération et le rez-de-chaussée des bâtiments.

c) L'emprise publique E6 est un espace qui devient semi-piéton dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Infrastructures. Son traitement doit être envisagé en rapport à son nouveau statut.

9.3 - Parc à créer :

9.3.1 - Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z2-I2-D1, un « Parc » doit être aménagé à l'articulation de plusieurs ensembles urbains : les zones n° 1 et 2 du Quartier Ordonné de la Gare, la falaise du Jardin Exotique, le Rocher et les Terrasses de Fontvieille. De plus, ce « Parc » est à réaliser en couverture de tout ou partie des voies à créer au niveau du double-giratoire Canton.

9.3.2 - Un schéma d'aménagement définira le périmètre définitif, le nivellement et la composition de ce « Parc à créer » en cohérence avec l'aménagement des espaces libres de l'ensemble du Quartier Ordonné de la Gare.

9.3.3 - Dans l'attente, ces espaces doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté.

9.4 - Emprises de voie publique à maintenir - rue de la Colle et avenue Prince Pierre :

Ces emprises doivent faire l'objet d'un traitement qui s'inspire des ambitions du Plan de Déplacements Urbains (reconquête et requalification des espaces publics dans le cadre de la réduction des flux automobiles), en cohérence avec la charte des espaces publics en cours d'élaboration et le traitement d'ensemble des espaces libres du Quartier Ordonné de la Gare.

9.5 - Continuité piétonne :

9.5.1 - Des « liaisons piétonnes » de principe sont prévues au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z2-I2-D1. Ces liaisons doivent être éclairées, les plus aisées possibles et praticables par les personnes à mobilité réduite.

9.5.2 - Les emplacements des « liaisons piétonnes » portées au document graphique étant des emplacements de principe, leur nature (escaliers, ascenseur, liaisons mécanisées, etc.) leur localisation exacte (dans le bâtiment, à l'air libre), ainsi que leur nivellement doivent être définis dans le cadre de l'établissement du permis de construire.

9.6 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.6.1 - Les aménagements paysagers réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z2-I2-D1, doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dallés et des plantations, ces dernières représentant 50% au minimum de la

surface totale de la terrasse lorsque cette dernière n'est pas grevée d'une « servitude d'usage public ». Ces terrasses sont accessibles. L'accessibilité ne doit en aucun cas entraîner l'implantation d'une émergence en toiture.

9.6.2 - Lorsque ces terrasses de couverture sont grevées d'une servitude d'usage public figurant au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z2-I2-D1, elles sont accessibles au public et doivent recevoir des dallages de qualité. Des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante peuvent être exigées dans le cadre d'un traitement d'accompagnement dont les principes seront définis en cohérence avec les espaces libres de l'ensemble du Quartier Ordonné de la Gare. Ces terrasses doivent être éclairées. Le niveau fini de la terrasse de couverture figure au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z2-I2-D1.

9.7 - Accès des véhicules aux parkings :

9.7.1 - Aucun accès direct aux parkings, depuis les voies publiques existantes ou à créer, autre que ceux prévus au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z2-I2-D1, n'est autorisé.

9.7.2 - L'aménagement interne des parkings situés en infrastructure des bâtiments doit permettre de créer une liaison entre ces derniers et les parkings situés en infrastructure des bâtiments de l'Ilot n° 1 de la Zone n° 4 sous l'avenue Prince Pierre. Les nivellements de cette liaison qui doit tenir compte des réseaux à établir sous la voirie, sera arrêté lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

9.8 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur :

- la nature des traitements envisagés pour les « liaisons piétonnes », les terrasses de couverture des bâtiments, la définition et l'agencement de la couverture des bâtiments grevée d'une servitude d'usage public, ainsi que pour le traitement des voies et emprises publiques à créer ;

- le bien-fondé des éventuels impératifs techniques qui rendraient inapplicable le paragraphe 9.7 du présent article et, dans ce cas, sur la localisation, la nature et le traitement des accès aux sous sols.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z2-I2-D indique les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opéra-

tions immobilières. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z2-I2-D1 définit les servitudes d'usage public, ainsi que les voies, emprises publiques et liaisons piétonnes, opposables et leur emprise :

- voies et emprises publiques à créer ;
- liaisons piétonnes ;
- emprises grevées d'une servitude d'usage public.

L'établissement de ces servitudes est effectué par convention préalable à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 3

ART. PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent titre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à la Zone n° 3 du Quartier Ordonné de la Gare, délimitée par l'article 3 « c » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans la Zone n° 3, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z3-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z3-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z3-D1.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cette Zone :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces de proximité et services ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage de bureaux, à condition de ne pas affecter à cette fonction plus de 20 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans la Zone ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété.

3.2 - Cas particulier – n° 25, boulevard Charles III :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du « volume bâti à conserver », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1, le bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière.

3.3 - Cas particulier – n° 27, boulevard Charles III :

3.3.1 - Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti existant, le bâtiment doit être implanté sur la limite d'emprise actuelle en conservant la façade, conformément à l'article 8 du présent chapitre.

3.3.2 - La « surélévation autorisée », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1, peut être réalisée sur la limite d'emprise du bâtiment actuel ou en retrait de cette limite. Dans ce cas, ce retrait ne doit pas être inférieur à 4 mètres.

3.4 - Implantation des autres bâtiments :

3.4.1 - Sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » :

a) Tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » lorsqu'elle figure au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1.

b) Toutefois, un retrait est autorisé au dernier étage d'un bâtiment. Dans ce cas, ce retrait ne doit pas être inférieur à 4 mètres.

c) De même, des décrochements ponctuels, d'une ampleur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité (marquage d'une entrée par exemple). Ce rythme peut être également marqué par la juxtaposition de couleurs.

3.4.2 -En absence de « limite d'emprise obligatoire des constructions » :

a) Tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1 ou en retrait de cette limite.

b) Conformément à l'article 8 du présent chapitre, à l'exception du dernier étage qui peut être implanté en retrait, les façades ne doivent avoir qu'un aplomb, de l'égoût de la toiture au pied du bâtiment.

c) Le retrait éventuel du dernier étage ne doit pas être inférieur à 4 mètres.

d) Le linéaire de la façade du bâtiment E1 sur la rue de la Colle doit être rectiligne.

3.5 - Tolérance - Dérogations :

3.5.1 - Une tolérance de plus ou moins un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1, soit respectée et que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

Par ailleurs, les nivellements des voies et emprises publiques figurant aux plans de coordination sont indicatifs et seront arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

3.5.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer :

- sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques et excèderaient la tolérance sus-indiquée ;

- sur l'importance des décrochements.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies :

4.1.1 - Cas particulier – n° 25, boulevard Charles III :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du « volume bâti à conserver », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1, le bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière. Dans ce cas, ce retrait ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

4.1.2 - Cas particulier – n° 27, boulevard Charles III :

a) Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti existant, le bâtiment peut être implanté sur la limite d'emprise actuelle ou en retrait de cette dernière. Dans ce cas, ce retrait ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

b) La « surélévation autorisée », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1, peut être réalisée sur la limite d'emprise du bâtiment actuel ou en retrait de cette limite. Dans ce cas, ce retrait ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

4.1.3 - Implantation des autres bâtiments :

a) Au droit d'une « limite d'emprise obligatoire des constructions » :

- Sur une profondeur de 10 mètres à compter de la « limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1, tout bâtiment doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur les limites séparatives.

- Au-delà de cette profondeur, tout bâtiment peut être implanté sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites. Dans ce cas, le retrait ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

b) Au droit d'une « limite d'emprise maximale des constructions » :

Tout bâtiment peut être implanté sur les limites séparatives ou en retrait ces limites. Dans ce cas, le retrait ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

4.2 - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Tout bâtiment peut être implanté sur les limites séparatives ou en retrait ces limites. Dans ce cas, le retrait ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

4.3 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, sur une même parcelle :

Il ne peut être réalisé qu'un seul bâtiment par parcelle.

4.4 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques, ainsi que par la configuration des parcelles ou des constructions avoisinantes.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - Cas particulier – n° 25, boulevard Charles III :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du « volume bâti à conserver », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1, le bâtiment peut occuper, au maximum, l'emprise au sol actuelle.

5.2 - Cas particulier – n° 27, boulevard Charles III :

5.2.1 - Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du volume bâti existant, le bâtiment peut occuper, au maximum, l'emprise au sol actuelle.

5.2.2 - La « surélévation autorisée », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1, peut être réalisée sur la totalité de la construction existante.

5.3 - Autres cas : Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Cas particulier – n° 25, boulevard Charles III :

Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du « volume bâti à conserver », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1, le bâtiment peut atteindre, au maximum, la hauteur actuelle.

6.2 - Cas particulier – n° 27, boulevard Charles III :

La hauteur maximale d'une reconstruction ou d'une « surélévation autorisée », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1 est définie par la « cote maximale du niveau supérieur du bâtiment » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1. Cette cote correspond au niveau du faîtage.

6.3 - Autres cas :

6.3.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

a) La hauteur maximale des bâtiments est définie par les « cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1.

b) Ces cotes représentent :

- le niveau du faîtage pour les bâtiments dont la « toiture tuile » est obligatoire ;

- le niveau fini de la terrasse de couverture dans les autres cas.

c) Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise sur ces cotes.

6.3.2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces cotes sont sans objet.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - L'indice de construction, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent chapitre et du Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1.

7.2 - Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Dispositions générales :

L'aspect extérieur des constructions implantées dans cette Zone doit fortement s'inspirer du vocabulaire majoritairement employé par les constructions existantes en termes de styles, formes, décors, couleurs, éléments d'architecture, etc.

8.2 - Couverture des bâtiments :

8.2.1 - Toitures tuiles, figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z3-D1 :

a) Les couvertures doivent être à pentes et orientées de manière à ce qu'une pente donne sur chacune des voies qui bordent le bâtiment. Les couvertures doivent être en tuiles rouge brique ; l'emploi de tout autre matériau est interdit.

b) Le faitage doit être au plus établi à la « cote maximale du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1 conformément à l'article 6 du présent chapitre ; les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans le quartier de la Condamine, avec un minimum de 25 % et un maximum de 35 %. Dans le cas de bâtiments accolés, les pentes de leur toiture doivent être identiques.

c) Les édicules nécessaires aux besoins de la construction sont situés sous la toiture et ne doivent, en aucune manière, faire saillie sur celle-ci. Seuls les conduits d'aération et les souches de cheminées peuvent émerger de la toiture. Leur nombre et leurs dimensions doivent être limités au strict minimum.

8.2.2 - Toitures terrasses :

La couverture des bâtiments doit être traitée en « espace mixte, partie dallage / partie verte », conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z3-D1. Elle doit recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante.

8.2.3 - En l'absence d'indication relative au traitement de la couverture sur le Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z3-D1, cette dernière doit être réalisée, au choix, dans le cadre de l'une ou l'autre des dispositions réglementaire du présent paragraphe.

8.3 - Façades :

8.3.1 - Pour toutes les façades donnant sur voie et emprise publique :

A l'exception du dernier étage qui peut être implanté en retrait, les façades ne doivent avoir qu'un aplomb.

Toutefois, des renforcements et des avant-corps ponctuels et dont l'ampleur est limitée peuvent être autorisés.

8.3.2 - Cas particulier – n° 25, boulevard Charles III :

a) Dans le cadre d'une reconstruction ou d'une modification du « volume bâti à conserver », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1, le vocabulaire architectural déjà utilisé doit être respecté (modénatures, percements, décors, toiture, saillies, ferronneries, etc.). En revanche, la tenue de la façade commerciale du rez-de-chaussée doit être améliorée.

b) La façade donnant sur la rue de la Colle figure au titre de « façade à embellir » au Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z3-D. Elle doit faire obligatoirement l'objet d'une amélioration de son esthétique (à titre d'exemples : façade végétale, percements en trompe l'œil) dans le cadre d'une modification, d'un ravalement ou bien de travaux de réhabilitation.

8.3.3 - Cas particulier – n° 27, boulevard Charles III :

a) Les façades du n° 27, boulevard Charles III figurent au titre de « façade à conserver » au Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z3-D. Dans tous les cas et en particulier dans le cadre d'une reconstruction, d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une modification du bâtiment existant, les éléments suivants ne peuvent être ni démolis, ni modifiés :

- façade sur la totalité de son épaisseur ;

- aspect extérieur de la façade (percements, saillies, décors, modénatures, ferronneries, volets, etc.) ;

- l'ouverture de la totalité des ouvrants doit être conservée.

b) Par dérogation à l'article 104 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, l'entretien, la réalisation d'ouvrages confortatifs et l'amélioration architecturale éventuelle de cette façade, sont autorisés dans le cadre des autres dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie.

c) La « surélévation autorisée », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z3-D1, doit s'harmoniser parfaitement avec l'architecture de la construction existante. Dans les conditions indiquées à l'article 3 du présent chapitre, cette dernière peut être réalisée en retrait par rapport à la façade existante à conserver.

8.3.4 - Façades des bâtiments implantées sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » :

a) Les balcons non fermés, les oriels (bow-windows), les auvents et les saillies de corniche ou de l'avant-toit sont autorisés dans les conditions prévues à l'article 3 du présent chapitre, ainsi qu'aux articles 27 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

b) Les loggias sont interdites.

c) A l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1.

d) Les percements et les balcons doivent être à l'aplomb les uns des autres.

8.3.5 - Autres façades des bâtiments : Les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

8.4 - Dispositions architecturales : Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le traitement des façades, des renforcements et avant-corps, des saillies et des couvertures des constructions.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnes, les emprises publiques, les espaces verts à conserver, les espaces grevés de servitudes d'usage public et les terrasses doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté ; toute dégradation de revêtement doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.1.2 - Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée par des sujets de même origine ou de même essence ; en cas de changement, une autorisation nouvelle doit être sollicitée auprès du Service de l'Aménagement Urbain.

9.2 - Emprise de voie publique à maintenir - boulevard Charles III et avenue Prince Pierre : Ces voies doivent faire l'objet d'un traitement d'espace qui s'inscrit dans le cadre de la reconquête et de la requalification des espaces publics, en cohérence avec

la charte des espaces publics en cours d'élaboration et le traitement d'ensemble des espaces libres du Quartier Ordonné de la Gare.

9.3 - Continuité piétonne :

9.3.1 - Passage public : Les aménagements réalisés dans les parties du bâtiment concernées par une servitude de « passage public » P3, conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z3-D1, doivent prévoir une circulation piétonne publique, utilisable 24 h / 24, assurant une liaison entre la galerie piétonne de Fontvieille existante, la rue de la Colle et, au-delà, la Zone n° 2 « Canton - Rainier III - Prince Pierre » du quartier de la Gare.

9.3.2 - Ascenseur public : Afin de faciliter la liaison au travers du passage public susvisé, un « ascenseur public » L3 doit être réalisé au droit du bâtiment E1, conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z3-D1.

9.3.3 - Les emplacements du « passage public » et de la liaison mécanisée portés au document graphique étant des emplacements de principe, leur localisation exacte doit être définie dans le cadre de l'établissement du permis de construire.

9.4 - Aménagement des terrasses de couverture :

Les aménagements paysagers réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z3-D1, doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dallés et des plantations, ces dernières représentant 50% au minimum de la surface totale de la terrasse. Les plantations sont composées de pelouses, arbustes et d'arbres, la densité de ces derniers étant au minimum de 10 pour 1 000 m² de terrasse.

9.5 - Espace vert à conserver :

L'« espace vert à conserver » figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z3-D1 doit être en permanence maintenu en parfait état d'entretien et de propreté. Aucun dépôt, aucune construction provisoire ne peut être réalisé à quelque endroit que ce soit dans cet espace.

L'aspect végétal doit y rester prédominant, notamment 70 % de la surface doivent être constitués de plantations composées de pelouses, parterres, arbustes et arbres. Il doit être planté 1 arbre de haute tige (2,50 mètres de hauteur au minimum) par 50 m² de jardin à créer. Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée.

9.6 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur la nature des traitements envisagés pour les « passages publics », la localisation des « liaisons piétonnes mécanisées », les terrasses de couverture des bâtiments, la définition et l'agencement de la couverture des bâtiments grevée d'une servitude d'usage public, ainsi que pour le traitement des voies et emprises publiques à créer.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Sans objet.

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z3-D1 définit les servitudes d'usage public opposables et leur emprise :

- passage public et liaison mécanisée ;
- emprise grevée d'une servitude d'usage public.

ART. 11.

Dispositions diverses

11.1 - Stationnement :

L'article 15 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est applicable.

Toutefois, la réalisation de stationnement sur la propriété n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations au regard de l'article 15 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur le territoire national ;
- soit de la réalisation d'une construction à usage de stationnement dans un rayon de 200 mètres ;
- soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans un rayon de 200 mètres.

Le Comité Consultatif pour la Construction appréciera, conformément à l'article 15 de ladite ordonnance, le caractère dérogoatoire de la proposition du pétitionnaire relative au stationnement.

11.2 - En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 4

ART. PREMIER.

*Champ d'application territorial
et documents de référence*

Le règlement du présent titre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à la Zone n° 4 du Quartier Ordonné de la Gare, délimitée par l'article 3 « d » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans la Zone n° 4, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z4-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z4-D ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z4-D.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cette Zone :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces de proximité, services ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage commercial ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage de bureaux, à condition de ne pas affecter à cette fonction plus de 20 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans l'Ilot ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

2.3 - Dans tous les cas, une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D.

ART. 3.

*Implantation des constructions**par rapport aux voies et emprises publiques*

3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol et des bâtiments situés en contre-bas des voies publiques :

3.1.1 - Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés jusque sur « la limite d'emprise maximale de la partie de la construction édifiée sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D.

3.1.2 - En l'absence de cette limite, les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété.

3.2 - Implantation des bâtiments :

3.2.1 - A l'exception des retraits de fait, liés au respect des « cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D, tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions », lorsqu'elle figure sur ledit Plan de Masse.

3.2.2 - Toutefois, des décrochements ponctuels, d'une ampleur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité.

3.2.3 - En ce qui concerne les bâtiments scolaires, ne sont pas soumis aux dispositions du présent paragraphe :

- les niveaux intermédiaires destinés à l'aménagement d'espace de récréation ;

- les deux derniers niveaux (9ème et 10ème étage) en façade Ouest et Sud.

3.2.4 - En absence de « limite d'emprise obligatoire des constructions », tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D, ou en retrait de cette limite.

3.3 - Cas particulier : Implantation des bâtiments en surplomb par rapport aux « emprises de voies publiques à créer » :

3.3.1 - Les bâtiments implantés en surplomb des « emprises de voies publiques à créer » figurant aux plans de coordination, doivent comprendre un volume non bâti, d'une largeur au moins égale à « l'emprise

de voie publique à créer », et dégageant une hauteur libre comptée à partir de la cote de nivellement de la voie portée aux plans de coordination, de :

- 5,00 m au minimum pour la voie à créer V2 ;
- 3,75 m au minimum pour la voie à créer V4.

3.3.2 - Toutefois, ces hauteurs seront définitivement arrêtées lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

3.4 - Cas particulier : Implantation de la construction EP1 par rapport aux « emprises de voies publiques à créer » :

3.4.1 - La construction EP1 est implantée en sous-œuvre des voies publiques existantes ou à créer figurant aux plans de coordination. Elle peut être implantée sur la « limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D, ou en retrait de cette limite.

3.4.2 - Les nivellements de ces voies sont indicatifs et seront arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

3.5 - Cas particulier : Implantation d'une construction sur l'emprise EB1 par rapport à « l'emprise publique E7 à créer » :

Les dispositions relatives à l'implantation d'une construction dans l'emprise EB1 figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D sont inscrites à l'article 9 du présent chapitre.

3.6 - Tolérance - Dérogations

3.6.1 - Une tolérance de plus ou moins un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D, soit respectée et que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

3.6.2 - Par ailleurs, les nivellements des voies et emprises publiques figurant aux plans de coordination sont indicatifs et seront arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

3.6.3 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer :

- sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques ou excèderaient la tolérance sus-indiquée ;
- sur l'importance des décrochements.

ART. 4.

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

4.1 - Par rapport aux limites séparatives :

4.1.1 - Au droit d'une « limite d'emprise obligatoire des constructions » :

- Sur une « limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D, tout bâtiment doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur les limites séparatives.

- Au-delà de cette « limite d'emprise obligatoire des constructions », tout bâtiment peut être implanté sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

4.1.2 - En absence de « limite d'emprise obligatoire des constructions », tout bâtiment peut être implanté sur la « limite d'emprise maximale des constructions » ou en retrait de cette limite.

4.2 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, à l'intérieur d'une même opération d'ensemble :

4.2.1 - Sur les « limites d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D, la réalisation de bâtiments non contigus est interdite.

4.2.2 - Autres cas : Non réglementé.

4.3 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques, ainsi que par la configuration des parcelles ou des constructions avoisinantes.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

6.1.1 - La hauteur maximale des bâtiments est définie par les « cotes maximales ou obligatoires du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D.

6.1.2 - Ces cotes représentent :

- le niveau de l'égout du toit pour les bâtiments dont la toiture est à pentes recouverte de tuiles ;

- le niveau fini de la terrasse de couverture dans les autres cas.

6.1.3 - Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise sur ces cotes.

6.2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces cotes sont sans objet.

6.3 - Cas particulier : hauteur de la construction EP1 :

La construction EP1 étant implantée en sous-œuvre des voies publiques existantes ou à créer, la hauteur maximale de la construction est définie par les cotes d'implantation des voies publiques existantes ou à créer.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - L'indice de construction, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent chapitre et du Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D.

7.2 - Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder :

- 20 m³/m² pour les bâtiments scolaires ;

- 15 m³/m² pour les autres bâtiments.

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Couverture des bâtiments :

8.1.1 - Toitures tuiles, figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z4-D :

- Les couvertures doivent être à pentes et orientées de manière à ce qu'une pente donne sur chacune des voies qui borde le bâtiment. Les couvertures doivent être en tuiles rouge brique ; l'emploi de tout autre matériau est interdit.

- La gouttière doit être établie au plus à la « cote maximale du niveau supérieur des bâtiments », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D ; les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans le quartier de la Condamine, avec un minimum de 25 % et un maximum de 35 %. Dans le cas de bâtiments accolés, les pentes de leur toiture doivent être identiques.

- Des pentes de toiture dissymétriques sont interdites.

- Les édicules nécessaires aux besoins de la construction sont situés sous la toiture et ne doivent, en aucune manière, faire saillie sur celle-ci. Seuls les conduits d'aération et les souches de cheminées peuvent émerger de la toiture. Leur nombre et leurs dimensions doivent être limités au strict minimum.

8.1.2 - Autres toitures :

- La couverture des bâtiments doit être traitée soit en « espace mixte, partie dallage / partie verte », soit en toiture à pente recouverte de tuiles rouge brique. Les toitures-terrasses doivent recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières disposant d'une épaisseur de terre suffisante et pouvant être intégrées à la construction.

- Les édicules nécessaires aux besoins de la construction sont admis au-dessus du niveau de la terrasse dans les conditions prévues à l'article 20 de l'ordonnance souveraine 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

8.2 - Façades :

8.2.1 - Façades soumises à une « discipline d'architecture » :

Les façades soumises à une « discipline d'architecture », conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z4-D, doivent intégrer les éléments de composition suivants :

a) Création d'une corniche, tout le long de la façade, au niveau du plancher haut du 5ème niveau (4ème étage) ; la saillie de cette corniche doit être comprise entre 20 et 40 centimètres et son épaisseur doit être comprise entre 40 et 90 centimètres.

b) Pour la partie inférieure des bâtiments, entre la corniche et le pied du bâtiment :

- les saillies supérieures à 40 centimètres sont interdites ;

- à l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1 ;

- à l'exception des rez-de-chaussée, sauf au droit des portions de bâtiments présentant des percements transversaux (hauteur maximale + 43,00 mètres NGM inscrite au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D), les trumeaux pleins exprimant les descentes de charges doivent être à l'aplomb les uns des autres.

c) Pour la partie supérieure des bâtiments, au dessus de la corniche :

- les saillies sont autorisées dans les conditions prévues aux articles 27 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée ;

- elles sont obligatoires, sous forme d'oriels, au niveau de la « partie de la façade destinée à recevoir les oriels obligatoires », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D ; ces derniers doivent être réalisés à chaque niveau et doivent être à l'aplomb les uns des autres.

8.2.2 - Autres façades implantées sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » :

A l'exception des façades donnant sur le boulevard Rainier III, les façades implantées sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D, doivent intégrer les éléments de composition suivants :

- Les façades ne doivent avoir qu'un aplomb. Toutefois, des renforcements et des avant-corps ponctuels et dont l'ampleur est limitée peuvent être autorisés.

- Les balcons non fermés, les oriels (bow-windows), les auvents et les saillies de corniche ou de l'avant-toit sont autorisés dans les conditions prévues à l'article 3 du présent chapitre, ainsi qu'aux articles 27 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

- Les loggias sont interdites.

- A l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1.

- Les percements et les balcons doivent être à l'aplomb les uns des autres.

- Les accès aux parkings doivent être le plus discret possible ; la porte de garage doit être automatisée et implantée dans le prolongement de la façade. L'esthétique de cette porte doit être cohérente avec l'architecture du bâtiment. Dans tous les cas, ces portes sont pleines et de même couleur que la façade.

8.2.3 - Autres façades :

Les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

8.3 - Dispositions architecturales :

Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le traitement des façades, des renforcements et avant-corps, des balcons, des couvertures des constructions et des accès aux parkings.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Dispositions générales :

9.1.1 - Les circulations piétonnes, les emprises publiques, les espaces grevés de servitudes d'usage public et les terrasses doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté ; toute dégradation de revêtement doit être réparée dans les délais les plus brefs.

9.1.2 - Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée par des sujets de même origine ou de même essence ; en cas de changement, une autorisation nouvelle doit être sollicitée auprès du Service de l'Aménagement Urbain.

9.2 - Voies et emprises publiques à créer :

Conformément aux plans de coordination, les voies et emprises publiques suivantes doivent être réalisées :

- une voie publique V2, correspondant au prolongement du boulevard du Larvotto et au giratoire Auréglià ;

- une voie publique V3, correspondant à une emprise réservée ;

- les voies publiques V4 et V4bis, correspondant au dévoiement de la rue de la Turbie ;

- une voie publique V5, correspondant à une voie piétonne reliant la place Auréglià à l'avenue Prince Pierre ;

- une voie publique V6, correspondant au nouveau positionnement de l'avenue Prince Pierre ;

- une voie publique V7, correspondant à la liaison nouvelle entre l'avenue Prince Pierre et la rue Augustin Vento via l'impasse du Castelleretto ;

- l'emprise publique E1, en couverture du giratoire Auréglià, correspondant à une place ; cette dernière supporte l'emprise réservée V3 ;

- les emprises publiques E3, correspondant à des liaisons piétonnes.

- l'emprise publique E4, correspondant à une liaison piétonne ;

- l'emprise publique E7, correspondant à une place.

Les nivellements des voies et emprises publiques figurant aux plans de coordination sont indicatifs et seront arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

9.2.1 - La voie publique V2, correspondant au prolongement du boulevard du Larvotto et au giratoire Auréglià, doit être réalisée en application du Schéma Directeur d'Infrastructure.

9.2.2 - La voie publique V3 correspond à une emprise pour voie publique réservée. L'affectation définitive de cette voie sera définie au terme des études complémentaires relatives au Plan de Déplacements Urbains de la Principauté et en cohérence avec l'urbanisation du Quartier Ordonné de la Gare.

9.2.3 - La voie publique V4 correspond au dévoiement, sous dalle, de la rue de la Turbie pour assurer la continuité de circulation des véhicules à gabarit réduit au travers du quartier, sans que celle-ci s'inscrive dans la continuité visuelle depuis la rue de la Turbie vers la place Auréglià. La voie publique V4 bis correspond au dévoiement de la rue de la Turbie pour rejoindre l'avenue Prince Pierre.

9.2.4 - La voie publique V5, correspondant à une voie piétonne reliant la place Auréglià à l'avenue Prince Pierre, doit comprendre un espace de circulation piétonne publique et un traitement d'accompagnement dont les principes seront définis en cohérence avec les espaces libres de l'ensemble du Quartier Ordonné de la Gare. Cette liaison doit

être éclairée, la plus aisée possible et praticable par les personnes à mobilité réduite.

9.2.5 - La voie publique V6, correspondant au nouveau positionnement de l'avenue Prince Pierre, doit faire l'objet, dans son ensemble, d'un traitement qui s'inspire des ambitions du Plan de Déplacements Urbains (reconquête et requalification des espaces publics dans le cadre de la réduction des flux automobiles), en cohérence avec la charte des espaces publics en cours d'élaboration et le traitement d'ensemble des espaces libres du Quartier Ordonnancé de la Gare.

9.2.6 - La voie publique V7 correspond à la liaison nouvelle entre l'avenue Prince Pierre et la rue Augustin Vento via l'impasse du Castelleretto.

9.2.7 - Emprise publique E1 (place) : Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z4-D, une place doit être aménagée, au-dessus du giratoire Auréglià et du boulevard du Larvotto prolongé, en cohérence avec les espaces libres de l'ensemble du Quartier Ordonnancé de la Gare.

9.2.8 - Emprises publiques (liaisons piétonnes) : Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z4-D, des liaisons piétonnes doivent être aménagées entre la voie piétonne V5 et la rue Grimaldi (E3), d'une part, entre l'avenue Prince Pierre et la Place Auréglià (E4), d'autre part. Ces emprises publiques doivent comprendre une liaison piétonne mécanisée publique (escalier mécanique, ascenseur) et un traitement d'accompagnement dont les principes seront définis (cotes, revêtement, etc.) en cohérence avec les espaces libres de l'ensemble du Quartier Ordonnancé de la Gare. Ces liaisons doivent être éclairées, les plus aisées possible et praticables par les personnes à mobilité réduite.

9.2.9 - Emprise publique E7 (place) : Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z4-D, une place publique doit être aménagée en cohérence avec les espaces libres de l'ensemble du Quartier Ordonnancé de la Gare. Le traitement de cet espace doit assurer la continuité du cheminement piétonnier et de l'emprise réservée pour le TCSP (V3) et permettre le passage des véhicules de secours.

Dans le respect de ces principes, cette place peut être partiellement couverte par un élément bâti qui ne peut s'inscrire qu'à l'intérieur de l'emprise EB1 figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D. Cette dernière ne fait l'objet d'aucune tolérance.

Cet élément bâti ne peut être constitué que d'une simple couverture sans création de volume. La composition de cette couverture, ainsi que la nature et le traitement des appuis doivent être conçus en cohérence avec les espaces libres de l'ensemble du Quartier Ordonnancé de la Gare. L'établissement de la couverture doit dégager une hauteur libre de 5,50 mètres au minimum au-dessus de la cote de nivellement de la place.

La hauteur maximale de cet élément bâti est définie par la « cote maximale du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D. Cette cote représente le niveau de l'égout du toit ou le niveau fini de la terrasse de couverture selon la nature de la toiture. Cette cote est exprimée en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise sur cette cote.

9.3 - Emprise de voie publique à maintenir - rue Grimaldi : Cette dernière doit faire l'objet d'un traitement qui s'inspire des ambitions du Plan de Déplacements Urbains (reconquête et requalification des espaces publics dans le cadre de la réduction des flux automobiles), en cohérence avec la charte des espaces publics en cours d'élaboration et le traitement d'ensemble des espaces libres du Quartier Ordonnancé de la Gare.

9.4 - Continuité piétonne :

9.4.1 - Passages publics : Lorsqu'ils sont grevés de servitudes de « passages publics », conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z4-D, les aménagements réalisés dans les parties de bâtiment concernés, doivent comprendre une circulation piétonne publique, utilisable 24 h / 24, assurant :

- « Passage public » P4 : une liaison entre la rue Grimaldi et l'emprise publique E1 (place Auréglià) et la rue de la Turbie ;

- « Passage public » P5 : une galerie piétonne s'inscrivant dans la continuité de celle bordant la place d'Armes ;

- « Passage public » P6 : une liaison entre la galerie piétonne en attente (Castel) et l'avenue Prince Pierre ;

- « Passage public » P7 : une liaison entre la galerie d'accès à la gare S.N.C.F. et l'emprise publique E4 ;

- « Passage public » P8 : une liaison entre la galerie d'accès à la gare S.N.C.F. et la liaison P6 ;

- « Passage public » P9 : une liaison entre la place Auréglià et le boulevard Rainier III.

9.4.2 - Liaisons mécanisées piétonnes publiques :

Conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z4-D :

- Afin de faciliter la liaison au travers du passage public P4, ainsi que celles assurées par les emprises publiques E3, des ascenseurs ou des escaliers mécanisés (L4 et L5), doivent être réalisés au droit de ces liaisons.

- Afin de faciliter la liaison au travers du passage public P9 susvisé, un « ascenseur public » L9 doit être réalisé au droit de cette liaison.

9.4.3 - Les emplacements des « passages publics » et des liaisons mécanisées portés au document graphique étant des emplacements de principe, leur localisation exacte doit être définie dans le cadre de l'établissement du permis de construire.

9.5 - Aménagement des terrasses de couverture :

9.5.1 - Les aménagements paysagers réalisés en terrasse, conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z4-D, doivent recevoir un aménagement mixte avec des espaces dallés et des plantations, ces dernières représentant 50% au minimum de la surface totale de la terrasse. Les plantations sont composées de pelouses, arbustes et d'arbres, la densité de ces derniers étant au minimum de 10 pour 1 000 m² de terrasse.

9.5.2 - Toutefois, en terrasse d'un bâtiment scolaire, une cour de récréation peut être aménagée. Dans ce cas, les dallages peuvent représenter 85 %, au maximum, de la surface totale de la terrasse. De plus, cette dernière peut recevoir partiellement une couverture amovible (préau).

9.5.3 - Les terrasses de couverture grevées d'une servitude d'usage public figurant au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z4-D sont accessibles au public et doivent recevoir des dallages de qualité. Des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante peuvent être exigées dans le cadre d'un traitement d'accompagnement dont les principes seront définis en cohérence avec les espaces libres de l'ensemble du Quartier Ordonnancé de la Gare. Ces terrasses doivent être éclairées. Le niveau fini de la terrasse de couverture figure au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z4-D ; toutefois, le nivellement définitif doit s'inscrire

dans le prolongement de celui du trottoir de la voie publique limitrophe la plus haute.

9.6 - Accès des véhicules aux parkings :

9.6.1 - Opérations d'ensemble situées entre la rue de la Turbie actuelle et la rue Grimaldi : Aucun accès direct aux parkings, depuis les voies publiques existantes ou à créer, autre que ceux prévus au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z4-D, n'est autorisé.

9.6.2 - L'accès aux parkings de l'opération d'ensemble situé à l'angle de l'avenue Prince Pierre et de la rue Grimaldi doit être unique ; son emplacement doit être le plus discret possible et ne doit pas s'inscrire dans la perspective d'une voie. Il sera déterminé lors du dépôt de permis de construire.

9.6.3 - En ce qui concerne les opérations d'ensemble situées à l'Ouest de l'emprise public à créer « E4 », aucun accès direct aux parkings, depuis les voies publiques existantes ou à créer, autre que ceux prévus au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z4-D, n'est autorisé. L'aménagement interne de ces parkings doit permettre de créer des liaisons entre ces derniers et les parkings en infrastructure des bâtiments à réaliser entre la rue de la Turbie et la voie à créer « V5 ».

9.6.4 - En ce qui concerne les opérations d'ensemble situées entre la rue de la Turbie et la voie à créer « V5 », sauf impératif technique rendant inapplicable les dispositions du présent paragraphe, les parkings des constructions, situés en infrastructure des bâtiments, doivent être reliés aux parkings associés aux bâtiments réalisés à l'Ouest de l'emprise public à créer « E4 ». Dans le cas où cette disposition s'avérerait inapplicable, la position des accès aux parkings est libre. Toutefois, un seul accès par opération d'ensemble est autorisé.

9.7 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur :

- la nature des traitements envisagés pour les « passages publics », la localisation et le traitement des « liaisons piétonnes mécanisées », l'agencement des terrasses de couverture des bâtiments, la définition et l'aménagement de la couverture des bâtiments grevée d'une servitude d'usage public, la localisation et le traitement des accès aux parkings en sous-sol, ainsi que pour le traitement des voies emprises publiques à créer ;

- le bien-fondé des éventuels impératifs techniques qui rendraient inapplicable le paragraphe 9.6 du présent article et, dans ce cas, sur le traitement des solutions proposées.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

10.1.1 - Le Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z4-D indique les parcelles des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public ou les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opérations immobilières. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

10.1.2 - Les précisions complémentaires relatives à l'utilisation des tréfonds sous voies et emprises publiques seront mentionnées dans ces conventions préalables. Dans tous les cas, sous voies et emprises publiques, une épaisseur d'un mètre cinquante au minimum sous le niveau fini ne pourra être intégrée aux opérations immobilières.

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z4-D définit les servitudes d'usage public, ainsi que les voies et passages publics, opposables et leur emprise :

- voies et emprises publiques à créer ;
- passages publics et liaison mécanisée ;
- emprises grevées d'une servitude d'usage public.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N° 5

CHAPITRE 1

*DISPOSITIONS APPLICABLES
A L'ILOT N° 1 DE LA ZONE N° 5*

ARTICLE PREMIER.

*Champ d'application territorial
et documents de référence*

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot

n° 1 de la Zone n° 5 du Quartier Ordonné de la Gare, délimité par l'article 4.5 « a » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 1, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z5-I1-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I1-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z5-I1-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z5-I1-D1.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces de proximité et services ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage de bureaux, à condition de ne pas affecter à cette fonction plus de 20 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans l'Ilot ;
- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

2.3 - Dans tous les cas, une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I1-D1. A l'intérieur de ces opérations d'ensemble, la réalisation de bâtiments non contigus est autorisée.

ART. 3.

*Implantation des constructions
par rapport aux voies et emprises publiques*

3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés jusqu'en « limite d'emprise

maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I1-D1.

3.2 - Implantation du bâtiment en surplomb par rapport à « l'emprise de voie publique à créer » :

Le bâtiment implanté en surplomb de « l'emprise de voie publique à créer » figurant aux plans de coordination, doit comprendre un volume non bâti entre la cote de nivellement de la voie portée aux plans de coordination et cette même cote augmentée de 4,50 mètres, d'une largeur égale à « l'emprise de voie publique à créer ». Il doit être réalisé dans le respect des dispositions des articles 3 et 4 du présent chapitre. De plus, la dalle supérieure du niveau situé sous « l'emprise de voie publique à créer » doit pouvoir supporter le trafic de véhicules ou d'engins, susceptible de transiter ou stationner sur cette voie.

3.3 - Autres cas :

3.3.1 - Tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » lorsqu'elle figure au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I1-D1.

Toutefois, des décrochements ponctuels, d'une ampleur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité (marquage d'une entrée par exemple). De même, ce rythme peut être marqué par la juxtaposition de couleurs.

3.3.2 - En absence de « limite d'emprise obligatoire des constructions », tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté, sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I1-D1, ou en retrait de cette limite.

3.4 - Tolérance - Dérogations :

3.4.1 - Une tolérance de plus ou moins un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I1-D1, soit respectée et que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

Par ailleurs, les nivellements des voies et emprises publiques figurant aux plans de coordination sont indicatifs et seront arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

3.4.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer :

- sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques et excèderaient la tolérance sus-indiquée ;

- sur l'importance des décrochements.

ART. 4.

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

4.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies :

Tout bâtiment, saillies comprises, peut être implanté, sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I1-D1, ou en retrait de cette limite.

4.2 - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Sans objet.

4.3 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, sur une même parcelle :

Dans le cas d'implantation de bâtiments non contigus, les uns par rapport aux autres, à l'intérieur d'une « opération d'ensemble » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I1-D1, une distance de 4 mètres, au minimum, est exigée entre deux bâtiments, saillies comprises.

4.4 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques, ainsi que par la configuration des parcelles ou des constructions avoisinantes.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de l'aire définie par « les limites d'emprise maximale et / ou obligatoire des constructions » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I1-D1.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

6.1.1 - Le niveau de l'égout du toit des bâtiments doit demeurer inférieur aux « cotes maximales du

niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I1-D1.

6.1.2 - Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise sur ces cotes.

6.2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces cotes sont sans objet.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent chapitre et du Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I1-D1.

7.2 - Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Couverture des bâtiments :

8.1.1 - Les couvertures doivent être à pentes et orientées de manière à ce qu'une pente donne sur chacune des voies qui borde le bâtiment. Les couvertures doivent être en tuiles rouge brique ; l'emploi de tout autre matériau est interdit.

8.1.2 - La gouttière doit être au plus établie à la « cote maximale du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I1-D1 conformément à l'article 6 du présent chapitre ; les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans le quartier de la Condamine, avec un minimum de 25 % et un maximum de 35 %. Dans le cas de bâtiments accolés, les pentes de leur toiture doivent être identiques.

8.1.3 - Des pentes de toiture dissymétriques sont interdites.

8.1.4 - Les édifices techniques nécessaires aux besoins de la construction sont situés sous la toiture et ne doivent, en aucune manière, faire saillie sur celle-ci. Seuls les conduits d'aération et les souches de cheminées peuvent émerger de la toiture. Leur

nombre et leurs dimensions doivent être limités au strict minimum.

8.2 - Façades :

8.2.1 - Façades des bâtiments implantées sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » :

- Les façades ne doivent avoir qu'un aplomb, de l'égout de la toiture au pied du bâtiment. Toutefois, des renforcements et des avant-corps ponctuels et dont l'ampleur est limitée peuvent être autorisés.

- Les balcons non fermés, les oriels (bow-windows), les auvents et les saillies de corniche ou de l'avant-toit sont autorisés dans les conditions prévues aux articles 3 et 4 du présent chapitre, ainsi qu'aux articles 27 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

- Les loggias sont interdites.

- A l'exception des rez-de-chaussée, le rapport hauteur / largeur des percements des façades doit être supérieur à 1.

8.2.2 - Autres façades des bâtiments : Les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

8.3 - Clôtures :

Dans les cas où les bâtiments ne sont pas implantés à l'alignement des voies, les clôtures peuvent être réalisées avec un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 1,20 mètres au-dessus de la cote de la voie la plus proche, prise au droit de l'alignement. Une grille peut surmonter le mur plein. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres au-dessus de la cote de la voie la plus proche, prise au droit de l'alignement. Un mur plein, d'une hauteur maximale de 2 mètres, est autorisé en limite séparative.

8.4 - Bâtiment à conserver :

8.4.1 - Le bâtiment actuellement cadastré n° 33 de la rue Grimaldi figurant au Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z5-I1-D, doit être conservé. Les éléments suivants ne pourront être modifiés : Aspect extérieur de la façade sur la rue Grimaldi (percements, saillies, décors, etc.) et volumétrie de la construction. Aucune surélévation n'est admise.

8.4.2 - En revanche, des modifications de façade sont autorisées sur les façades latérales et la façade « arrière » du bâtiment ; dans ce cas, la proportion des ouvertures et leur situation, les éventuelles saillies,

ainsi que les « décors » de façade doivent être réalisés dans le même esprit que la façade existante rue Grimaldi.

8.4.3 - Par dérogation à l'article 104 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, l'entretien, la réalisation d'ouvrages confortatifs, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de ce bâtiment, sans déroger aux paragraphes 8.4.1 et 8.4.2 ci-dessus, sont autorisés dans le cadre des autres dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie.

8.5 - Dispositions architecturales : Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le traitement des façades, des clôtures, des renforcements et avant-corps, des balcons et des couvertures des constructions.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Espaces libres de constructions :

Les « espaces libres de constructions » figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z5-I1-D1 doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté. Aucun dépôt, aucune construction provisoire ne peut être réalisé à quelque endroit que ce soit sur ces espaces.

9.2 - Voie publique à créer :

Conformément aux plans de coordination n° PU-C2-GAR-Z5-I1-D1, n° PU-C3-GAR-Z5-I1-D1 et n° PU-C4-GAR-Z5-I1-D1, une voie publique correspondant à l'accès au cœur d'Ilot et aux parkings, doit être réalisée dans les conditions prévues à l'article 3 du présent chapitre.

9.3 - Accès : Sauf impératif technique rendant inapplicable les dispositions du présent paragraphe :

9.3.1 - Les parkings des constructions, situés en infrastructure des bâtiments du présent Ilot conformément à l'article 2 du présent chapitre, doivent être reliés aux parkings associés aux bâtiments de l'Ilot n° 2 de la Zone n° 5.

9.3.2 - L'accès des véhicules aux parkings des constructions s'effectue soit par une rampe d'accès et une rampe de sortie situées à l'extrémité de la voie publique à créer, soit depuis le giratoire Auréglija par un accès prévu à cet effet, conformément au plan de coordination n° PU-C4-GAR-Z5-I2-D1 de l'Ilot n° 2 de la Zone n° 5.

9.3.3 - Aucun accès direct aux parkings situés en infrastructure des constructions, depuis la rue Grimaldi ou les voies publiques à créer, autre que ceux prévus au plan de coordination n° PU-C4-GAR-Z5-I2-D1 de l'Ilot n° 2 de la Zone n° 5, n'est autorisé.

9.3.4 - En cas d'impossibilité technique rendant inapplicable les dispositions du présent paragraphe, un accès direct, par « opération d'ensemble », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I1-D1, est admis depuis la rue Grimaldi, pour accéder aux parkings situés en infrastructure des bâtiments.

9.4 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur :

- les éventuels impératifs techniques qui rendraient inapplicable le paragraphe 3 du présent article et, dans ce cas, sur le traitement de la porte de garage proposé ;

- La nature du traitement envisagé pour les « espaces libres de constructions ».

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z5-I1-D indique les parcelles des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public ou les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opérations immobilières. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

Ce plan définit également les « périmètres de parcelles à remembrer pour réaliser une opération d'ensemble ».

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z5-I1-D1 définit les servitudes d'usage public, ainsi que les voies et passages publics, opposables et leur emprise :

- Voie publique à créer.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

CHAPITRE 2

*DISPOSITIONS APPLICABLES
A L'ILOT N° 2 DE LA ZONE N° 5*

ART. PREMIER.

*Champ d'application territorial
et documents de référence*

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 2 de la Zone n° 5 du Quartier Ordonné de la Gare, délimité par l'article 4.5 « b » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 2, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z5-I2-D1 ;
- Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z5-I2-D1 ;
- Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z5-I2-D1.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure ;
- les locaux à usage de commerces et services, uniquement dans les volumes correspondant aux rez-

de-chaussée des bâtiments implantés à l'alignement de la place Aurégia et de la rue Grimaldi ;

2.3 - Dans tous les cas, une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1.

ART. 3.

*Implantation des constructions
par rapport aux voies et emprises publiques*

3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

Les niveaux de sous-sol associés aux bâtiments, peuvent être implantés jusqu'en « limite d'emprise maximale des parties de constructions édifiées sous le niveau de la voie et/ou de l'emprise publique adjacente », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1.

3.2 - La cote supérieure de la partie « socle » d'un bâtiment est définie par la « cote obligatoire du niveau supérieur des bâtiments », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1, donnée pour chaque « opération d'ensemble ».

3.3 - Implantation des parties de bâtiment édifiées sous le niveau « socle » défini à l'article 3.2 du présent chapitre :

3.3.1 - Tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1.

Toutefois, des décrochements ponctuels, d'une ampleur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité.

3.3.2 - Les bâtiments doivent être édifiés dans le respect des « limites d'ensemble bâti de même hauteur », figurant sur ce même plan.

3.4 - Implantation des parties de bâtiment édifiées au-dessus du niveau « socle » défini à l'article 3.2 du présent chapitre :

3.4.1 - Tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions », lorsqu'elle figure au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1.

Toutefois, des décrochements ponctuels, d'une ampleur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité.

De même, un retrait est autorisé au dernier étage d'un bâtiment.

3.4.2 - En absence de « limite d'emprise obligatoire des constructions », tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1, ou en retrait de cette limite.

3.4.3 - Implantation des constructions par rapport à « l'emprise de voie publique à créer » V2 correspondant au giratoire Auréglià : Les parties de bâtiments implantées en surplomb de la voie publique à créer, sur la dalle de couverture du giratoire Auréglià doivent être réalisées postérieurement à ladite dalle de couverture, dans le respect des dispositions des articles 3 et 4 du présent chapitre.

3.5 - Tolérance - Dérogations :

3.5.1 - Une tolérance de plus ou moins un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que « la limite d'emprise obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1, soit respectée et que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

Par ailleurs, les nivellements des voies et emprises publiques figurant aux plans de coordination sont indicatifs et seront arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

3.5.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer :

- sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques et excèderaient la tolérance sus-indiquée ;
- sur l'importance des décrochements.

ART. 4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies et emprises publiques :

4.1.1 - Implantation des parties de bâtiment édifiées sous le niveau « socle » défini à l'article 3.2 du présent chapitre :

Tout bâtiment doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur les limites séparatives aboutissant aux

voies et emprises publiques ou, à défaut, sur les limites latérales de « l'opération d'ensemble ».

4.1.2 - Implantation des parties de bâtiment édifiées au-dessus du niveau « socle » défini à l'article 3.2 du présent chapitre :

- Tout bâtiment, saillies comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions », lorsqu'elle figure au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1.

- En absence de « limite d'emprise obligatoire des constructions », tout bâtiment, saillies comprises, peut être implanté sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1, ou en retrait de cette limite.

4.2 - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Sans objet.

4.3 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, sur une même parcelle :

Sans objet.

4.4 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques, ainsi que par la configuration des parcelles ou des constructions avoisinantes.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

5.1 - Emprise au sol des parties de bâtiment édifiées sous le niveau « socle » défini à l'article 3.2 du présent chapitre :

L'emprise au sol des bâtiments doit représenter 100 % de la superficie du terrain compris dans la limite de « l'opération d'ensemble », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1.

5.2 - Emprise au sol des parties de bâtiment édifiées au-dessus du niveau « socle » défini à l'article 3.2 du présent chapitre :

L'emprise au sol de la partie des bâtiments édifiés à l'intérieur des « limites d'emprises maximale et / ou obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1 et au-dessus du niveau « socle » défini à l'article 3.2 du présent chapitre, ne doit pas excéder :

- pour le bâtiment B2, 85 % de l'aire de son « socle » ;
- pour le bâtiment B3, 75 % de l'aire de son « socle » ;

- pour le bâtiment B4, 80 % de l'aire de son « socle » ;
- pour le bâtiment B5, 85 % de l'aire de son « socle » ;

Cette disposition est sans objet pour le bâtiment B1.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

6.1.1 - Le niveau fini de la terrasse de couverture des bâtiments est défini par les « cotes maximales et / ou obligatoires du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1.

6.1.2 - Conformément au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1, ces cotes sont :

- obligatoires en ce qui concerne les parties de bâtiment édifiées jusqu'au niveau « socle » défini à l'article 3.2 du présent chapitre, dans le cadre des « limites d'ensemble bâti de même hauteur » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1 ;

- maximales en ce qui concerne les parties de bâtiment édifiées au-dessus du niveau « socle » défini à l'article 3.2 du présent chapitre.

6.1.3 - Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise sur ces cotes.

6.2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces cotes sont sans objet.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent chapitre et du Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1.

7.2 - Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Couverture des bâtiments :

8.1.1 - La couverture supérieure des parties de bâtiment édifiées au-dessus du niveau « socle » défini à l'article 3.2 du présent chapitre doit être traitée en terrasse-jardin. Elle doit recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières disposant d'une épaisseur de terre suffisante et pouvant être intégrées à la construction. Les aménagements paysagers des terrasses-jardin doivent minimiser l'impact des édicules.

8.1.2 - Les édicules techniques nécessaires aux besoins de la construction sont admis au-dessus du niveau de la terrasse des parties de bâtiment édifiés au-dessus du niveau « socle » défini à l'article 3.2 du présent chapitre, dans les conditions prévues à l'article 20 de l'ordonnance souveraine n° 3.647, modifiée.

8.2 - Façades :

8.2.1 - Dispositions communes :

- Les balcons non fermés, les oriels (bow-windows) et les auvents sont autorisés dans les conditions prévues aux articles 3 et 4 du présent chapitre, ainsi qu'aux articles 27 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

- Les loggias sont autorisées.

- Aucune modification, transformation ou adjonction ayant pour conséquence la fermeture en façade des loggias n'est admise.

8.2.2 - Façades des parties de bâtiments édifiées sous ou au-dessus du niveau « socle » défini à l'article 3.2 du présent chapitre et implantées sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » :

- A l'exception du dernier étage des bâtiments édifiées au-dessus du niveau « socle » défini à l'article 3.2 du présent chapitre, qui peut être implanté en retrait, conformément à l'article 3 du présent chapitre, les façades ne doivent avoir qu'un aplomb, de la base de l'acrotère au pied de la partie des bâtiments en question.

- Toutefois, des renforcements et des avant-corps sont autorisés pour la réalisation des loggias et des oriels.

8.3 - Clôtures :

Des clôtures sont réalisées à l'alignement des « jardins à créer », figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z5-I2-D1, avec un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 1,20 mètres au-dessus de la cote de la voie la plus proche, prise au droit de la limite d'emprise de la voie à créer, surmonté d'une grille. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres au-dessus de la cote de la voie la plus proche, prise au droit de la limite d'emprise de la voie à créer. Une clôture composée d'un grillage doublé d'une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres, est autorisée en limite séparative entre jardins.

8.4 - Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le traitement des façades (saillies, loggias), des clôtures et des couvertures des constructions.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Voies et emprises publiques à créer :

Conformément aux plans de coordination, les voies et emprises publiques suivantes doivent être réalisées :

- une voie publique V1, correspondant à la desserte de l'Ilot et à l'accès aux parkings ;

- une voie publique V2, correspondant au prolongement du boulevard du Larvotto et au giratoire Auréglià ;

- une voie publique V3, correspondant à une emprise réservée ;

- les emprises publiques, correspondant à la couverture du prolongement du boulevard du Larvotto, composées :

- de l'emprise publique E1, correspondant à une place ;
- de l'emprise publique E2, correspondant à la couverture du boulevard du Larvotto prolongé ; cette dernière supporte l'emprise réservée V3.

Les nivellements des voies et emprises publiques figurant aux plans de coordination sont indicatifs et

seront arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

9.1.1 - La voie publique V1 figurant aux plans de coordination n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1, n° PU-C3-GAR-Z5-I2-D1 et n° PU-C4-GAR-Z5-I2-D1, correspondant à la desserte de l'Ilot et à l'accès aux parkings, et dont le caractère résidentiel doit être marqué, doit faire l'objet d'un traitement homogène de son profil. Sur la partie amont de cette voie, entre la rue Grimaldi et sa jonction avec la voie à créer dans l'Ilot n° 1 de la Zone n° 5, la circulation y est strictement réglementée.

9.1.2 - La voie publique V2 figurant aux plans de coordination n° PU-C2-GAR-Z5-I2-D1, n° PU-C3-GAR-Z5-I2-D1 et n° PU-C4-GAR-Z5-I2-D1, correspondant au prolongement du boulevard du Larvotto et au giratoire Auréglià, doit être réalisée en application du Schéma Directeur d'Infrastructure.

9.1.3 - La voie publique V3 figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z5-I2-D1, correspond à une emprise pour voie publique réservée. L'affectation définitive de cette voie sera définie au terme des études complémentaires relatives au Plan de Déplacements Urbains de la Principauté et en cohérence avec l'urbanisation du Quartier Ordonnancé de la Gare.

9.1.4 - Emprises publiques E1 (place) et E2 (couverture du boulevard du Larvotto prolongé) :

Conformément au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z5-I2-D1, une place doit être aménagée au-dessus du giratoire Auréglià et le boulevard du Larvotto prolongé doit être, en partie, couvert. L'aménagement de la place et de la couverture du boulevard doit être réalisé en cohérence avec les espaces libres de l'ensemble du Quartier Ordonnancé de la Gare.

9.2 - Continuité piétonne :

9.2.1 - Passage public : Lorsqu'ils sont grevés d'une servitude de « passage public », conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z5-I2-D1, les aménagements paysagers réalisés en terrasse de couverture des parties de bâtiment édifiées sous le niveau « socle », doivent comprendre une circulation piétonne publique assurant un passage public P1, correspondant à une liaison de principe entre l'emprise publique E1 et la voie publique à créer V1.

Ce « passage public » doit être éclairé et être le plus aisément praticable par les personnes à mobilité réduite.

9.2.2 - Ascenseur public : Afin de faciliter la liaison P1 susvisée, un « ascenseur public », intégré à la construction, doit être réalisé au droit du « passage public », conformément au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z5-I2-D1, entre la couverture des bâtiments et la voie publique à créer V1. L'emplacement de l'ascenseur porté au document graphique étant un emplacement de principe, la localisation exacte de ce dernier doit être définie dans le cadre de l'établissement du permis de construire.

9.2.3 - Une liaison piétonne est inscrite au Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z5-I2-D1, elle correspond à la desserte des bâtiments.

9.3 - Jardins à créer :

Les « jardins à créer » figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z5-I2-D1 doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté. Aucun dépôt, aucune construction provisoire ne peut être réalisé à quelque endroit que ce soit dans ces jardins.

L'aspect végétal doit y devenir et y rester prédominant, notamment 70 % de la surface doivent être constitués de plantations composées de pelouses, parterres, arbustes et arbres. Il doit être planté 1 arbre de haute tige (2,50 mètres de hauteur au minimum) par 50 m² de jardin à créer. Toute plantation qui viendrait à dépérir ou à mourir doit être remplacée.

9.4 - Terrasses de couverture des parties de bâtiment édifiées sous le niveau « socle » défini à l'article 3.2 du présent chapitre :

Les espaces non-occupés par les constructions prévues au-dessus du niveau « socle » défini à l'article 3.2 du présent chapitre, doivent être traités en terrasse-jardin. Ils doivent recevoir des dallages de qualité ainsi que des plantations d'arbustes, plantes vivaces et plantes annuelles dans des jardinières intégrées à la construction et disposant d'une épaisseur de terre suffisante.

9.5 - Terrasses de couverture des parties de bâtiment édifiées au-dessus du niveau « socle » défini à l'article 3.2 du présent chapitre :

L'aménagement doit être réalisé conformément au paragraphe 1 de l'article 8 du présent chapitre.

9.6 - Accès :

9.6.1 - L'accès des véhicules aux parkings situés en infrastructure des bâtiments s'effectue, conformément au plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z5-I2-D1 :

- par une rampe d'accès et une rampe de sortie situées à l'extrémité de la voie publique à créer V1 ;

- depuis le giratoire Aurégia, par un accès prévu à cet effet.

9.6.2 - Aucun accès direct aux parkings situés en infrastructure des bâtiments, depuis les voies publiques à créer, autre que ceux prévus aux plans de coordinations, n'est autorisé.

9.6.3 - L'aménagement interne des parkings situés en infrastructure des bâtiments doit permettre de créer des liaisons entre ces derniers et les parkings situés en infrastructure des bâtiments de l'Ilot n° 1 de la Zone n° 5.

9.7 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur la nature des traitements envisagés pour les « jardins à créer », « les passages publics », la localisation de « l'ascenseur public » et les terrasses de couverture des bâtiments, ainsi que pour le traitement des voies et emprises publiques à créer.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z5-I2-D1 indique les parcelles des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et emprises publiques, qui doivent être rattachées au Domaine Public ou les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opérations immobilières. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

10.2 - Servitudes :

Le Plan de répartition du sol n° PU-C4-GAR-Z5-I2-D1 définit les servitudes d'usage public, ainsi que les voies et passages publics, opposables et leur emprise :

- Voies et emprises publiques à créer.

- Passage public et ascenseur public.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

CHAPITRE 3

*DISPOSITIONS APPLICABLES**A L'ILOT N° 3 DE LA ZONE N° 5*

ART. PREMIER.

*Champ d'application territorial
et documents de référence*

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 3 de la Zone n° 5 du Quartier Ordonné de la Gare, délimité par l'article 4.5 « c » du Titre I du présent règlement.

Les plans de coordination joints au présent règlement et définissant graphiquement, en appui de ce règlement, les dispositions générales des constructions à édifier dans l'Ilot n° 3, sont :

- Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z5-I3-D ;
- Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I3-D1 ;
- Plan paysager et d'aménagement des voies et emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z5-I3-D1.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces de proximité et services ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage de bureaux, à condition de ne pas affecter à cette fonction plus de 20 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans l'Ilot ;

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

2.3 - Dans tous les cas, une opération d'aménagement doit être réalisée sur la totalité d'une « opération d'ensemble », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I3-D1. A l'intérieur de ces opérations d'ensemble, la réalisation de bâtiments non contigus est autorisée

ART. 3.

*Implantation des constructions
par rapport aux voies et emprises publiques*

3.1 - Implantation des niveaux de sous-sol :

Les niveaux de sous-sol des constructions, situés en infrastructure des voies et / ou emprises publiques adjacentes, peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété.

3.2 - Implantation des bâtiments :

3.2.1 - Tout bâtiment, saillies non comprises, doit être implanté, pour tous ses niveaux, sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » lorsqu'elle figure au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I3-D1.

Toutefois, des décrochements ponctuels, d'une ampleur de 50 centimètres au maximum, sont autorisés pour rythmer la façade et en rompre la linéarité, conformément à l'article 8 du présent chapitre.

3.2.2 - En absence de « limite d'emprise obligatoire des constructions », tout bâtiment, saillies non comprises, peut être implanté, sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I3-D1, ou en retrait de cette limite.

3.3 - Tolérance - Dérogations :

3.3.1 - Une tolérance de plus ou moins un mètre aux dimensions des emprises mesurées aux plans peut être admise, à condition que « la limite d'emprise obligatoire des constructions » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I3-D1, soit respectée et que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère des voies et emprises publiques.

Par ailleurs, les nivellements des voies et emprises publiques figurant aux plans de coordination sont indicatifs et seront arrêtés lors de l'examen des dossiers de permis de construire.

3.3.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer :

- sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques et excèderaient la tolérance sus-indiquée ;
- sur l'importance des décrochements.

ART. 4.

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

4.1 - Par rapport aux limites séparatives menant aux voies :

Tout bâtiment, saillies comprises, peut être implanté, sur « la limite d'emprise maximale des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I3-D1, ou en retrait de cette limite.

4.2 - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Sans objet.

4.3 - Implantation des bâtiments, les uns par rapport aux autres, sur une même parcelle :

Dans le cas d'implantation de bâtiments non contigus, les uns par rapport aux autres, à l'intérieur d'une « opération d'ensemble » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I3-D1, une distance de 4 mètres, au minimum, est exigée entre deux bâtiments, saillies comprises.

4.4 - Le Comité Consultatif pour la Construction sera appelé à se prononcer sur les éventuelles modifications aux implantations qui seraient nécessitées par des impératifs techniques, ainsi que par la configuration des parcelles ou des constructions avoisinantes.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de l'aire définie par « les limites d'emprise maximale et / ou obligatoire des constructions », figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I3-D1.

ART. 6.

Hauteur des constructions

6.1 - Hauteur maximale des bâtiments :

6.1.1 - Le niveau de l'égout du toit des bâtiments doit demeurer inférieur aux « cotes maximales du

niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I3-D1.

6.1.2 - Ces cotes sont exprimées en mètres par rapport au niveau général de la Principauté de Monaco (NGM). Une tolérance de plus ou moins 50 centimètres peut être admise sur ces cotes.

6.2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces cotes sont sans objet.

ART. 7.

Indice de construction

7.1 - L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, résulte de l'application des articles 3 à 6 du présent chapitre et du Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I3-D1.

7.2 - Toutefois, l'indice de construction maximal ne doit pas excéder 15 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

8.1 - Couverture des bâtiments :

8.1.1 - Les couvertures doivent être à pentes et orientées de manière à ce qu'une pente donne sur chacune des voies qui borde le bâtiment. Les couvertures doivent être en tuiles rouge brique ; l'emploi de tout autre matériau est interdit.

8.1.2 - La gouttière doit être établie au plus à la « cote maximale du niveau supérieur des bâtiments » figurant au Plan de Masse n° PU-C2-GAR-Z5-I3-D1 conformément à l'article 6 du présent chapitre ; les pourcentages de pente doivent s'assimiler à ceux utilisés dans le quartier de la Condamine, avec un minimum de 25 % et un maximum de 35 %. Dans le cas de bâtiments accolés, les pentes de leur toiture doivent être identiques.

8.1.3 - Les édicules techniques nécessaires aux besoins de la construction sont situés sous la toiture et ne doivent, en aucune manière, faire saillie sur celle-ci. Seuls les conduits d'aération et les souches de cheminées peuvent émerger de la toiture. Leur nombre et leurs dimensions doivent être limités au strict minimum.

8.2 - Façades :

8.2.1 - Façades des bâtiments implantées sur « la limite d'emprise obligatoire des constructions » :

- Les façades ne doivent avoir qu'un aplomb, de l'égout de la toiture au pied du bâtiment.

- Toutefois, des renforcements et des avant-corps sont autorisés pour la réalisation des loggias et des oriels.

- Les saillies et loggias sont autorisées dans les conditions prévues aux articles 3 et 4 du présent chapitre, ainsi qu'aux articles 27 et suivants de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

8.2.2 - Autres façades des bâtiments : Les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

8.3 - Dans tous les cas, les dispositions architecturales des constructions à édifier ainsi que le choix des matériaux de revêtement sont arrêtés pour chaque opération, en accord avec la Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction, après avis du Comité Consultatif pour la Construction. Il en est de même pour le traitement des façades et des couvertures des constructions.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

9.1 - Espaces libres de constructions :

Les « espaces libres de constructions » figurant au Plan paysager et d'aménagement des voies et des emprises publiques n° PU-C3-GAR-Z5-I3-D1 doivent être en permanence maintenus en parfait état d'entretien et de propreté. Aucun dépôt, aucune construction provisoire ne peut être réalisé à quelque endroit que ce soit sur ces espaces.

9.2 - Le Comité Consultatif pour la Construction se prononcera sur la nature du traitement envisagé pour les « espaces libres de constructions ».

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

10.1 - Mutations foncières :

Le Plan Parcellaire n° PU-C1-GAR-Z5-I3-D indique les parcelles des propriétés privées, concernées par la mise à l'alignement des voies et emprises publiques,

qui doivent être rattachées au Domaine Public ou les parcelles du Domaine Public à intégrer aux opérations immobilières. Ces mutations sont effectuées par conventions préalables à la délivrance des autorisations de construire relatives aux propriétés concernées.

Ce plan définit également les « périmètres de parcelles à remembrer pour réaliser une opération d'ensemble ».

10.2 - Servitudes :

Sans objet.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ILLOT N° 4 DE LA ZONE N° 5

ART. PREMIER.

Champ d'application territorial et documents de référence

Le règlement du présent chapitre, ainsi que les plans de coordination correspondants, s'appliquent à l'Ilot n° 4 de la Zone n° 5 du Quartier Ordonné de la Gare, délimité par l'article 4.5 « d » du Titre I du présent règlement.

L'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, concernant l'Urbanisme, la Construction et la Voirie, constitue le document de référence de cet Ilot, sauf dispositions contenues dans le présent règlement.

ART. 2.

Affectation des constructions

2.1 - Seuls peuvent être édifiés dans cet Ilot :

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation et d'activités qui sont le complément naturel de l'habitation : commerces, services ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Toutefois et sous condition, peuvent également être admis :

- les locaux à usage de bureaux et de services, à condition de ne pas affecter à cette fonction plus de 20 % de la surface des planchers de chaque bâtiment édifié dans l'Ilot ;

- les constructions à usage de stationnement, à condition d'être réalisées en infrastructure.

ART. 3.

*Implantation des constructions
par rapport aux voies et emprises publiques*

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la Zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 4.

*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la Zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 5.

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la Zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 6.

Hauteur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à

la Zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 7.

Indice de construction

L'indice de construction maximal, tel que défini à l'article 13 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, est fixé à 12 m³/m².

ART. 8.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la Zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 9.

Espaces libres - Terrasses - Circulations publiques

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la Zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 10.

Mutations foncières et servitudes

Les dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée, relatives à la Zone à gabarit élevé du secteur des opérations urbanisées, sont applicables.

ART. 11.

Dispositions diverses

En l'absence de règles particulières fixées par le présent règlement, les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'urbanisme, la construction et la voirie, demeurent applicables.

IMPRIMERIE
MULTIPRINT - MONACO +377 97 98 40 00